

Блюха

ВР Задажен

20 кость

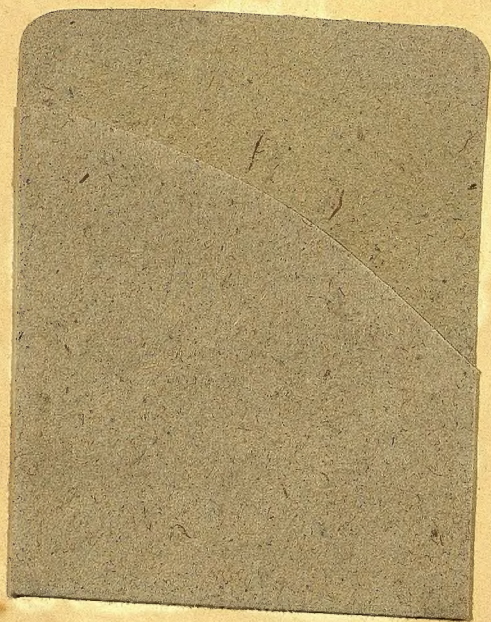
Земельно

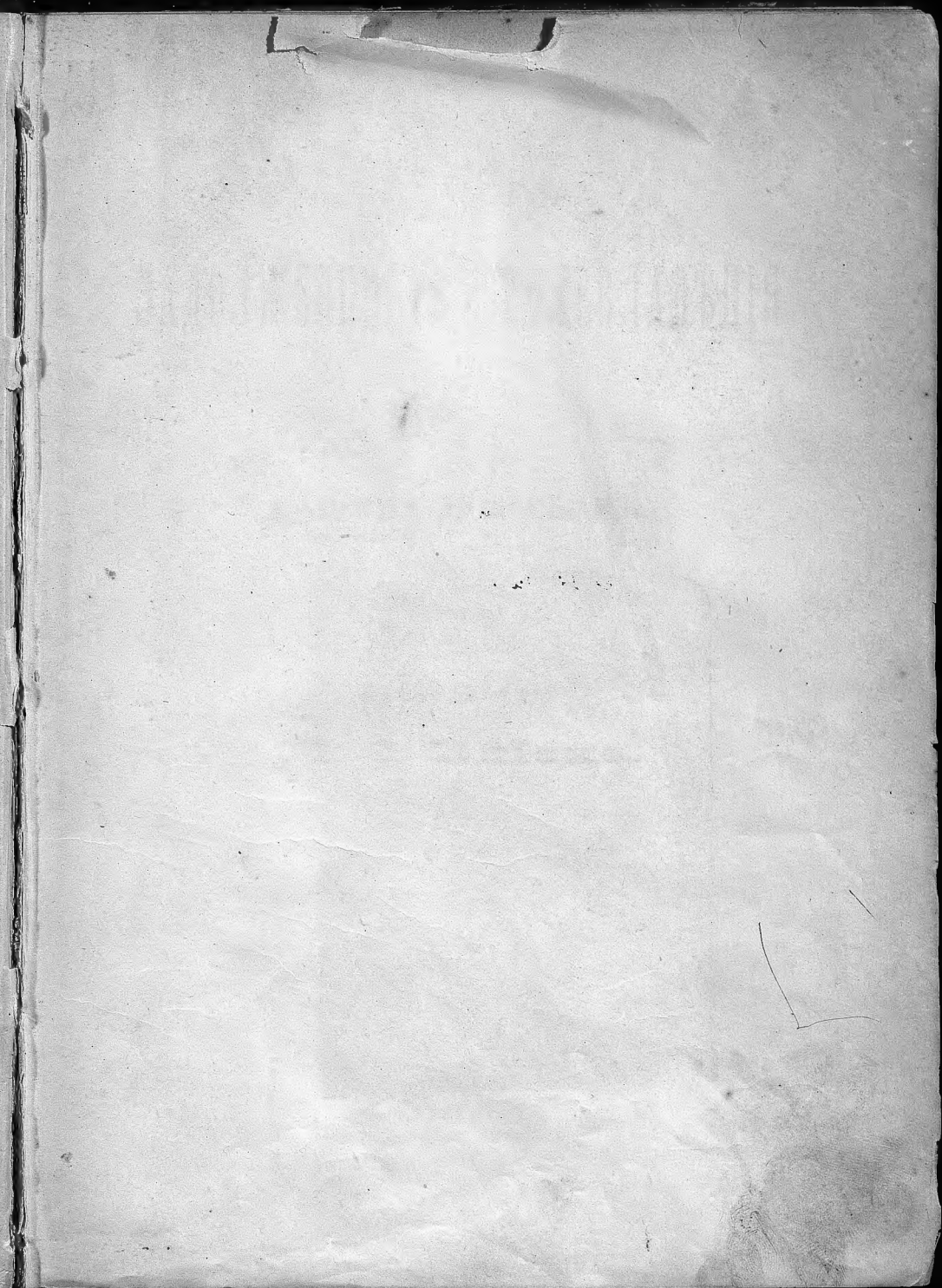
Б69 Генерал...

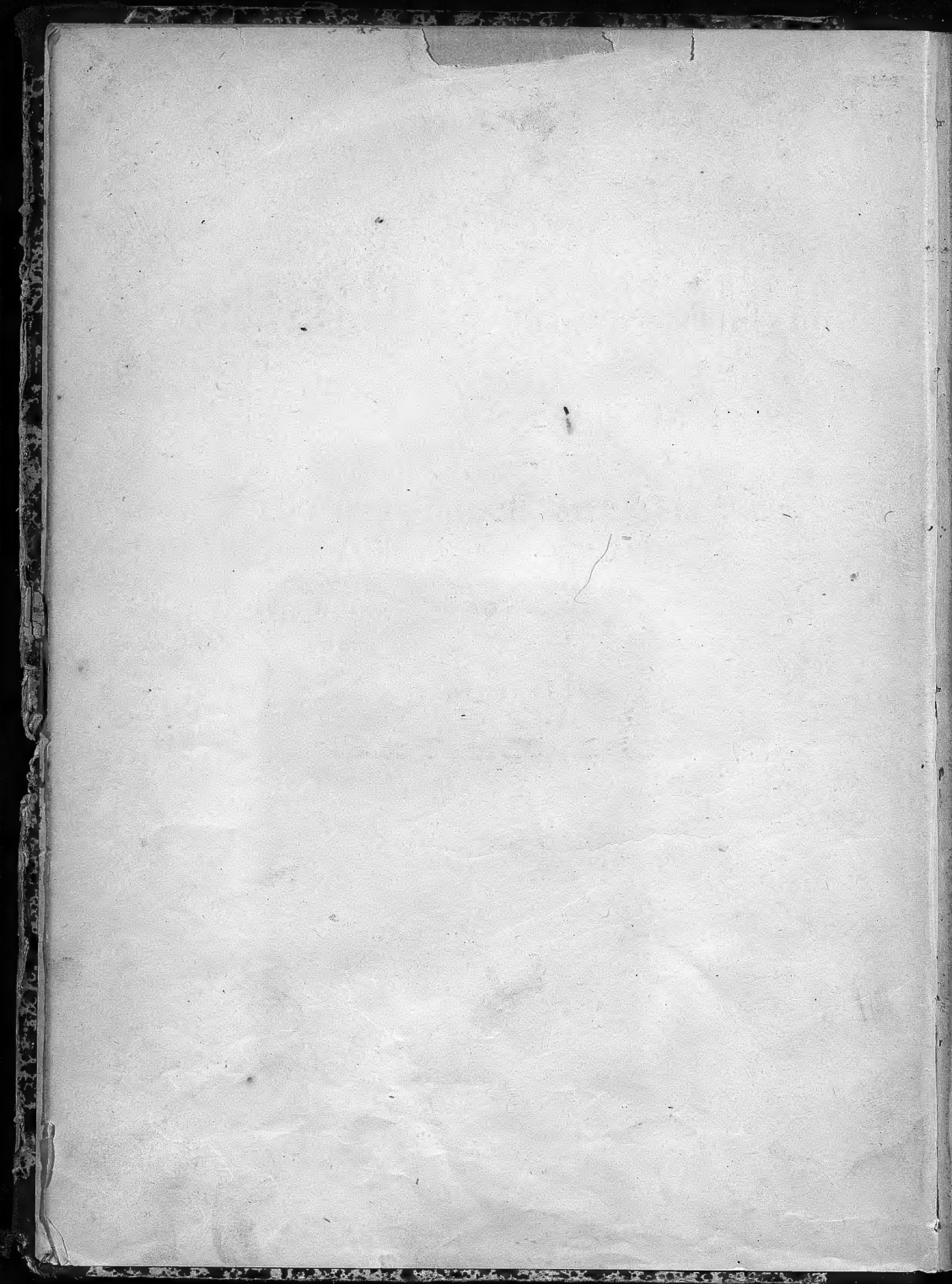
С-178, 1894.

1 ~~200~~

116







БК
20
Б.69

48

333.5: 332.7 (45)

mf

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ЗЕМЛЕВЛАДѢНІЯ

ВЪ

ЦАРСТВѢ ПОЛЬСКОМЪ.

ИЗСЛѢДОВАНІЕ

И. С. Влѣжа.



С.-ПЕТЕРБУРГЪ.

Типографія И. А. Ефрона, Прачешный пер., № 6.

1894.

3C

~~6420~~

T

Оглавление.

Предисловіе.	I
Сельскохозяйственный кризисъ. Значеніе статистическихъ изслѣдованій вообще и въ частности изслѣдованія задолженности.	

Введеніе.	II
-------------------	----

Всѣобщее паденіе цѣнъ и его причины. Начало этого явленія. Повсемѣстность его и условія. Цѣны на всемірномъ рынкѣ. Изслѣдованіе по Джевонсу и Зеетберу. Вліяніе пониженія цѣнъ и ввозныхъ пошлинъ на доходность земли. Прочіе доходы возвышаются. Увеличеніе цѣнъ на животные продукты. Значеніе зерноваго хлѣба на всемірномъ рынкѣ. Сравнительное паденіе и возвышеніе цѣнъ различныхъ продуктовъ земледѣлія. Хозяйства, расширившія производство животныхъ продуктовъ, потерь не понесли. Мѣры къ поддержанію сельскаго хозяйства. Необходимость меліорационнаго кредита. Организанія его. Главныя два положенія. Условія полученія ссуды на улучшеніе хозяйства. Меліорационный кредитъ въ Англіи. Престъжъ меліорационнаго кредита въ Царствѣ Польскомъ. Меліор. кредитъ въ Пруссіи. Неотложность учрежденія меліорационнаго кредита въ Россіи. Возможность созданія меліорационнаго кредита средствами частными, при непремѣнномъ условіи правительственнаго контроля. Первенство взысканій ссуды на меліоранціи. Необходимость ознакомленія съ современнымъ состояніемъ задолженности въ мѣстностяхъ, имѣющихъ и неимѣющихъ ипотекъ.

Задолженность землевладѣнія въ Царствѣ Польскомъ.

Статистическій матеріалъ. Имѣнія нераздѣльныя и раздробленныя парцеляціей. Поводы для такого раздѣленія. Имѣнія христіанъ и евреевъ. Группировка задолженности имѣній по размѣру ихъ. Имѣнія съ неопредѣленнымъ размѣромъ земли. Заключенія и выводы, основанные на нашихъ данныхъ, примѣнимы къ землевладѣнію цѣлаго края. Нѣкоторые неточности въ ипотечныхъ книгахъ. Неточности во французской ипотецѣ. Состояніе ипотечныхъ книгъ у насъ. Значеніе кауцій и эвикцій въ польской ипотецѣ. Обозначеніе банковыхъ долговъ подъ названіемъ кауцій. Внесеніе въ ипотеку задолженности евреямъ. Записи на ипотецѣ парцелованныхъ имѣній. Прочіе случаи залоговыхъ записей (кауцій). Послѣдствія и значеніе ихъ. Установленіе стоимости имѣнія. Ссуды Кредитнаго Общества какъ мѣра, опредѣляющая степень задолженности имѣнія. Долги Общества составляютъ 40% ихъ стоимости. Отдѣлка земли по расчету Кред. Общества. Значеніе полученныхъ цифръ. Отношеніе цифры ссуды Кред. Общества къ общій суммѣ въ имѣніяхъ различныхъ категорій. Общая сумма ипотечнаго задолжанія и по отдѣльнымъ статьямъ. Частные долги. Сумма всѣхъ частныхъ долговъ. Долги различнаго происхожденія въ сравненіи съ цифрой долга Кред. Обществу. Сумма долговъ, приходящаяся на моргу. Разныя степени задолженности. Процентное отношеніе между различными степенями задолженности имѣній разныхъ категорій. Имѣнія, свободныя отъ долговъ. Имѣнія, на которыхъ числится только долгъ Кред. Общества. Имѣнія свободныя отъ

суды Кред. Общества, но задолженные иными обязательствами. Сумма различного рода долговых обязательств, приходящаяся на моргу. Средняя задолженность морги в имениях разных групп. Замечания по поводу цифры долгов в различных группах имений. Значение долгов в разл. группах. Значение средних цифр. Сравнение задолженности имений определенных размеров с задолженностью имений, коих размер не показан. Процентное отношение степеней задолженности. Отношение задолженности к количеству земли. Распределение всей земли Ц. П. по степеням задолженности. Задолженность, как результат всех действующих влияний и условий. Необходимость более подробных исследований.

Состояние хозяйства в имениях мелких, средних и крупных . . . 23

Значение подробных исследований. Прог. отношение имений и количества земли. Подробный обзор задолженности. Задолженность крупного землевладения. Имения 5-й группы, обремененные одним лишь долгом Кред. Общества. Имения, не имеющие долгов. Частные долги. Распределение крупного землевладения по задолженности. Относительно благоприятное положение крупного землевладения. Причины этого явления. Применение полученных выводов к землевладению całego края. Задолженность 4-й группы имений. Общая высота задолженности разного рода. Степень задолженности имений этой группы. Задолженность 3-й группы. Разные ее категории. Применение полученных выводов к целому краю. Задолженность имений 2-й группы. В небольших имениях задолженность меньше. Степени задолженности во 2-й группе. Аналогичский вывод для землевладения całego края. Задолженность самого мелкого землевладения (первая группа). Поземельное владение мелкой шляхты. Долг Кред. Общества. Частные долги. Степени задолженности. Приложение полученных выводов к землевладению края. Сравнение имений евреев в отношении задолженности с имениями христиан-землевладельцев. Долг Кредитному Обществу. Частные долги. Недоплата стоимости имений. Записи приданого. Казенные долги. Каудии и званки. Сравнение средних цифр. Таблица сопоставления всех выводов задолженности имений христиан с задолж. еврейских имений во всех группах. Степени задолженности имений евреев. Имения подерковныя. Настоятельная необходимость тщательного исследования условий земледельческого кредита.

Происхождение долгов 53

Займы для целей производительных и на прожитие. Кредиты ипотечный и личный. Обстоятельства, содействовавшие росту задолженности. Соперничество с более счастливыми конкурентами. Упадок стоимости земли отразился ухудшением состояния задолженности. Влияние обычаев, понятий и законодательства на степень задолженности. Последствия раздвоения наследства. Обстоятельства, смягчающие влияние этого условия. Зависимость тяжести долга от его происхождения. Движение земельной собственности в Плоцкой губ. Таблица совершенных продаж с 1886 по 1890 г. Вольная продажа и аукционная. Вдвистия принудительной продажи. Цена земли. Недохваты. Число и размер недохват, свидетельствующих о недостатке средств новых владельцев. Недоплата в различных группах имений. Сравнительная таблица недоплат в группах. Причины слабого передвижения земельной собственности. Бред для хозяйства страны от оттягивания продажи чрезмерно задолженных имений. Труд как главнейшее условие выхода из затруднительного положения. Неудобство сравнения наших данных с соответствующими-заграничными. Положение вопроса в Австрии. Данные по передвижению земельной собственности в Галиции. Спасение от предстоящего разорения. Суммы приданого, записанные в ипотеку разл. групп землевладения. Переход имения к другому владельцу по случаю смерти прежнего. Статистика таких переходов. Высота за-

долженности вследствие правъ о наслѣдствѣ. Вліяніе переселеній изъ деревень въ города на задолженность земли. Ипотечныя суммы, записанныя въ пользу женщинъ. Движеніе капиталовъ изъ деревни въ городъ. Движеніе капиталовъ изъ города въ деревню, заѣмаемое въ другихъ странахъ.

Высота процента

73

Прямота земельного кредита. Отказъ отъ продолженія кредита. Обратное отношеніе высоты процента къ вѣрности обезпеченія. Три степени обезпеченности въ ипотечной книгѣ. Три рода опасенія отказывающихся въ продолженіи кредита. Зависимость между высотой % и степенью задолженности. Заключение о высотѣ процента не всегда возможно по ипотечнымъ книгамъ. Отношеніе величины процента къ размѣру имѣнія. Проценты низкіе, средніе и высокіе. Выводъ изъ состоянія задолженности. Сравненіе процентовъ, уплачиваемыхъ христіанами съ проп., какіе платятъ евреи. Сравнительная таблица уплаты процентовъ отъ 100.000 р. имѣніями различной величины. Мелкія имѣнія отдають кредиторамъ меньшую часть своихъ доходовъ чѣмъ крупныя. Высота процентовъ, платимыхъ кредиторамъ христіанамъ и евреямъ. Въ общемъ выводъ евреямъ платять болѣе чѣмъ христіанамъ на $\frac{1}{2}\%$. Высота % въ Галиціи. Размѣръ % въ различныхъ видахъ собственности. Случай наивысшаго процента въ Галиціи.

Участіе евреевъ въ дѣлѣ кредита

84

Разныя категоріи заимодавцевъ. Заимодавцы—евреи. Евреи, какъ представители торговли въ странѣ. Вліяніе ограничительныхъ законовъ на ипотечный кредитъ. Сущность нашихъ данныхъ и примѣненіе ихъ къ вопросу. Процентное отношеніе займовъ у христіанъ съ займами у евреевъ. Признаки отсутствія большихъ капиталовъ у евреевъ. Сравнительная задолженность у христіанъ и евреевъ. Процентное отношеніе кауцій и званій. Средній размѣръ этого вида обязательствъ. Причины незначительнаго участія евреевъ въ ипотечномъ кредитѣ. Таблицы различнаго происхожденія долговыхъ обязательствъ евреямъ. Классификація долговыхъ обязательствъ двухъ уѣздовъ по роду ихъ происхожденія. Обезпеченность ипотечныхъ долговъ, причитающихся евреямъ. Евреи доставляютъ кредитъ въ моменты, наиболѣе затруднительные.

Задолженность прошлаго времени въ Россіи и за границей

98

Историческій взглядъ и необходимость сравненій въ дѣлѣ задолженности. Разнородность данныхъ. Задолженность землевладѣнія въ Ц. П. въ 1824 г. Задолженность въ 1853—1857 г.г. Сравненіе положенія дѣла въ 1824—1857 г. Расчеты съ 1881 г. Оцѣнка имѣній Кред. Обществомъ. Задолженность въ 1879 г. Сравненіе съ прежними выводами. Настоящее положеніе (1890 г.) въ сравненіи съ прошлымъ. Сравненіе задолженности землевладѣнія въ Имперіи съ задолженностью въ Царствѣ Польскомъ. Сумма долговъ, накопившихся на имѣніяхъ въ Россіи со времени освобожденія крестьянъ. Суды земельныхъ банковъ въ Россіи. Задолженность земли по вычисленію Госуд. Банка. Количество закладныхъ листовъ. Задолженность и состояніе сельскаго хозяйства въ Прусскомъ землевладѣніи. Вліяніе ввозныхъ пошлинъ. Арендныя дѣлы. Земельный доходъ въ Англіи. Причины задолженности земли въ западныхъ государствахъ. Законъ Родбертуса. Число проданныхъ съ публичнаго торго имѣній по разнымъ причинамъ.

Условія предложенія и спроса на землю въ Царствѣ Польскомъ

117

Необходимость изученія настоящаго состоянія земельной собственности. Милліоны моргъ ожидаютъ перехода въ другія руки. Приобрѣтатели изъ другихъ мѣстностей государства. Приобрѣтатели изъ-за границы. Иностранцы—земледѣльцы и количество владѣемой ими земли. Вліяніе

ограничительных постановлений 1887 г. Ограничение прав евреев. Земельная собственность евреев. Состояние земли в имениях евреев. Данные, добытые Кред. Обществом. Некоторые подробности приобретения евреями имений. Увеличение земельной собственности евреев. Необходимость подробных исследований.

Кредит и задолженность мелкого землевладения 129

Взаимные отношения между собственниками крупными и мелкими. Приобретатели земель из среды мелких собственников. Недостаток прочного кредита для мелкой собственности. Последствия от неустroенного кредита. У кого занимает крестьянин. Вопрос о ссудах крестьянам из Кредитного Общества. Организация Кредитного Общества не принаровлена к нуждам мелкого землевладения. Какого рода кредитом могут пользоваться крестьяне? Исследование Г. Макеева о задолженности крестьян Радомской губернии. Источники крестьянского кредита. Происхождение крестьянских долгов. Графическое изображение процентного отношения причин, вызвавших заем. Большая часть займов крестьян обращается на производительные расходы. Отдельный пример крестьянского кредита. Последствия неустroйства крестьянского кредита. Размѣръ процентов крестьянских займов в Россіи. Торговля человеческим трудом. Мѣры против ростовщичества. Земледѣльскій кредит мелких собственников в Бельгіи. Краткосрочный кредит в Португаліи. Кредитныя учреждения в Румыніи.

Парцеляція имѣній (продажа в раздробъ) и покупатели по частямъ . 143

Гдѣ слѣдуетъ искать покупателей крупныхъ имѣній. Мелкопомѣстная шляхта. Мѣщане-землепашцы. Крестьяне. Условія, препятствовавшія и облегчавшія покупку земли крестьянами. Матеріальныя препятствія. Ростъ благосостоянія. Отношеніе общественнаго мнѣнія къ парцеляционному движению. Мнѣніе Г. Гурскаго. Обзоръ развитія парцеляціи. Данные г. Романовскаго для Радомской губерніи. Ослабленіе парцеляціи съ 1885 г. Недостаточность данныхъ ипотеки. Необходимость специальныхъ исследований. Общественное значеніе крупной собственности и опасность полной парцеляціи имѣній. Парцеляція частная и желательность ея послѣдствій. Развитіе парцеляціи въ Радомской губерніи. Невыясненныя стороны явленія. Цѣны на землю, поступающую въ парцеляцію. Цѣна земли въ Радомской губерніи при парцеляціи. Разница въ цѣнахъ на землю. Мелкая собственность въ Плоцкой губерніи. Вліяніе на развитіе парцеляціи пособій, получаемыхъ крестьянами отъ переселенцевъ въ Америку. Цѣны на парцелованную землю въ Петроковской губерніи. Размѣръ парцелованныхъ имѣній. Неудобства парцеляціи крупныхъ имѣній. Парцеляція мелкихъ имѣній. Размѣръ наиболее пригодныхъ для парцеляціи имѣній. Величина участковъ парцеляціи. Хозяйственная стоимость участка. Парцеляція въ различныхъ частяхъ края. Время, нужное для каждой парцеляціи. Взаимныя отношенія между парцелянтами. Состояніе хозяйства въ имѣніяхъ, проданныхъ въ раздробъ. Взглядъ на парцеляцію съ точки зрѣнія экономической. Отношеніе Кредитнаго Общества къ парцеляціи. Ссуды Кредитнаго Общества, лежащія на парцелованныхъ имѣніяхъ. Сравненіе между задолженностью имѣній парцелованныхъ и непарцелованныхъ. Освобожденіе ипотекъ вслѣдствіе парцеляціи. Частныя долги парцелованныхъ земель. Недоплаты суммъ стоимости имѣній послѣ парцеляціи. Записи приданнаго на парцелов. имѣніяхъ. Кауціи и эвикціи на парцелованныхъ имѣніяхъ. Казенныя долги на парцелованныхъ имѣніяхъ. Отсутствие наличныхъ средствъ у парцелянтовъ. Недостатокъ данныхъ для сужденія о парцеляционномъ движении. Средняя задолженность морги парцелованной земли. Сравнительно меньшая задолженность парцелованной земли. Состояніе задолженныхъ имѣній вообще. Чего не хватаетъ для распознаванія экономическаго вліянія парцеляцій. Руководство для парцелянтовъ.

Общие выводы. Настоящее экономическое положение и виды в будущем 183

Может ли естественное возрастание благосостояния края уравнивать убытки земледелия. Застой в дѣлахъ. Эмиграція, какъ слѣдствіе экономическихъ условий.

**Общественное мнѣніе по вопросу объ ограниченіи хозяйственного раз-
стройства** 185

Мнѣніе г. Гурскаго о роли парцеляціи. Разница между нашими заключеніями и мнѣніями Г. Гурскаго. Минимумъ крупной собственности. Бѣдствіе скопленія въ городахъ сельскаго пролетаріата. При невозможности сохраненія дѣла надо спасать хотя часть. Значеніе нравственныхъ причинъ, затрудняющихъ помощь. Спасительная роль ипотечныхъ записей приданаго. Полюбовныя сдѣлки.

Необходимость изслѣдованій со стороны Кредитнаго Общества 191

Изслѣдованіе причинъ, какъ средство помочь бѣдѣ. Единство руководящей мысли и системы изслѣдованій. Трудность задачи подъ силу одному лишь Кредитному Обществу. Участіе статистическаго Комитета. Изслѣдованіе необходимо распространить на всѣ виды земельной собственности. Участіе въ статистическихъ трудахъ земства и сельско-хозяйственныхъ обществъ.

Практическое осуществленіе дѣятельности Кредитнаго Общества 195

Мнѣніе г. Л. Гурскаго. О предпріятіи изслѣдованій со стороны Кред. Общества. Статистическій трудъ Кред. Общества 1882 года. Его недостатки. Мнѣніе г. Гурскаго о кредитѣ для мелкой земельной собственности и о краткосрочномъ кредитѣ. Средства, располагаемныя Кред. Обществомъ для статистическихъ изысканій. Не расходы страшны, а страшна ихъ непроизводительность. Значеніе цифровыхъ доказательствъ. Вопросъ о целесообразности и сервитутахъ. Другіе примѣры.

Содѣйствіе научное 202

Научная помощь со стороны Кред. Общества. Опытныя станціи и лабораторіи.

Способы увеличенія спроса на землю 203

Проекты, занимавшіе заведующихъ дѣлами Кред. Общества. Кредитъ подъ мелкую земельную собственность. Разсчеты, доказывающіе лучшее положеніе мелкихъ имѣній въ сравненіи съ крупными. Мнѣніе г. Романовскаго о хозяйственныхъ качествахъ крестьянина. Потери неудовлетворенныхъ кредиторовъ при продажѣ за ссуду Кред. Общества въ сравненіи съ потерями при продажѣ за частныя долги. Добровольныя продажи среди мелкаго землевладѣнія. Число мелкихъ ссудъ, выданныхъ Кред. Обществомъ. Ходъ дѣла о кредитѣ мелкимъ собственникамъ. Высочайшій Указъ 1862 г. Постановленіе Комитета по дѣламъ Царства Польскаго. Вторичное рѣшеніе Комитета по дѣламъ Царства Польскаго. Вредъ, протекающій отъ представленій пректовъ, неокончательно выработанныхъ. Проектъ правилъ для выдачи ссудъ подъ земельное имущество крестьянъ. Мнѣніе генерала Гецевича. Высочайшій Указъ 1871 г. Недоступность кредита для мелкой собственности вслѣдствіе формализма. Дѣятельность открытыхъ отдѣленій крестьянскаго банка. Ходатайства кредитныхъ учреждений Имперіи о дозволении имъ производить операціи въ Царствѣ Польскомъ. Учрежденіе земельного банка въ Царствѣ Польскомъ. Кредитъ частнаго земельного банка оказался бы дороже, чѣмъ Кредитнаго Общества. Примѣръ, доказывающій выгоду займа въ банкѣ даже при увеличенномъ процентѣ.

Парцеляционный банк	218
Экономическое значение парцеляционного банка. Парцеляция должна быть изъята из рук спекуляторов. Необходимость изучения предмета. Метод исследования	
Мелиорационный кредит	224
Комиссия для организации мелиорационного кредита. Извлечение из «проекта положения о ссудах на сельско-хозяйственные улучшения» (мелиорации), выработанного Комиссией.	
Заключение	236
Доходъ съ земли и вліяніе на него мелиорационнаго кредита. Задолженность земли. Высота процента. Участіе евреевъ въ ипотечной задолженности. Историческій ходъ задолженности въ Россіи и за границей. Кредитъ и задолженность мелкой земельной собственности. Упадокъ сельскаго хозяйства. Содѣйствіе общественнаго мѣтня. Трудъ и энергія отдѣльных лицъ? Сѣна владѣльцевъ. Условія спроса и предложенія. Парцеляція. Необходимость изслѣдованія. Вспомогательныя мѣры.	

П Р И Л О Ж Е Н І Я

1.

Таблица Iа. Общая группировка имѣній съ определеннымъ количествомъ земли.

Таблица Ib. Группировка имѣній съ определеннымъ количествомъ земли по губерніямъ.

Таблица IIа. Общая задолженность нераздѣленныхъ имѣній.

Таблица IIб. Группировка тѣхъ-же имѣній съ определеннымъ количествомъ земли по степени задолженности.

Таблица III. Степень задолженности парцелованныхъ имѣній съ определеннымъ количествомъ земли.

2.

Сравненіе условій производства сельской промышленности въ Царствѣ Польскомъ съ таковыми же въ прочихъ губерніяхъ Имперіи и за границей.

Польскія губерніи нуждаются въ мелиорационномъ кредитѣ болѣе другихъ мѣстностей государства. Условія конкуренціи польскаго земледѣлія на всемірномъ рынкѣ съ прочими производителями. Паденіе цѣнъ на зерно въ Царствѣ Польскомъ и въ портахъ Имперіи. Тяжелыя условія сельской производительности въ Царствѣ Польскомъ. Возрожденіе и будущность земледѣлія въ Россіи. Сравненіе урожаевъ за границей, въ Царствѣ Польскомъ и русскихъ губерніяхъ. Урожаи въ Лифляндской и Курляндской губерніяхъ. Послѣдствія увеличенія урожаевъ на одно зерно. Земледѣліе въ Россіи. Количество пахатной земли. Удобреніе почвы въ русскихъ губерніяхъ и въ Царствѣ Польскомъ. Количество вывезенныхъ изъ страны составныхъ частей почвы. Причины меньшихъ расходовъ на производство зерна въ Россіи. Цѣны на землю въ разные годы и въ разныхъ мѣстностяхъ государства. Паденіе цѣнъ на землю въ Царствѣ Польскомъ. Налоги на землю. Условія конкуренціи съ заграничными производителями въ русскихъ губерніяхъ и въ губерніяхъ Царства Польскаго. Вліяніе ввозныхъ пошлинъ на доходы земледѣлія. Вліяніе денежнаго курса на цѣны хлѣба.

ПРЕДИСЛОВІЕ.

Пониженіе цѣнъ на продукты земледѣлія, вздорожаніе работъ и расходы по уплатѣ процентовъ за старые долги привели большинство трудящихся земледѣліемъ въ самое тягостное состояніе, болѣе и болѣе погружающее имѣнія въ полную безвыходность.

Сельско-хозяйственный кризисъ.

Положеніе земледѣлія дошло до того, что предпріятіе мѣръ къ его спасенію представляется дѣломъ неизбѣжнымъ и неотложнымъ. Не только у насъ,—гдѣ условія исключительно невыгодны вслѣдствіе охранительныхъ пошлинъ западныхъ государствъ, посредствомъ коихъ они защищаютъ интересы своего земледѣлія,—но почти во всей Европѣ выяснилось до очевидности, что только чрезвычайными усиліями возможно поддержать доходность земельной собственности, да и то не всякой, а лишь нѣкоторые ея виды. При этомъ не надо забывать, что въ большей части западныхъ государствъ населеніе неземледѣльческое обложено миллионной данью въ пользу мѣстнаго земледѣлія, между тѣмъ какъ у насъ, наоборотъ, таковую уплачиваютъ земледѣльцы ради поддержанія фабричной промышленности.

Какъ бы ни было, однако, и съ какой стороны ни смотрѣть на характеръ и размѣры бѣдственнаго положенія земледѣлія, но для изысканія дѣйствительныхъ мѣръ, могущихъ оказать на него желаемое воздѣйствіе, одного признанія существующаго факта недостаточно. Необходимо полное ознакомленіе съ нимъ во всѣхъ его подробностяхъ, чему содѣйствовать могутъ лишь возможно точныя и возможно подробныя статистическія изысканія. Только

этимъ путемъ дается возможность полученія точныхъ данныхъ, безъ которыхъ вѣрное опредѣленіе болѣзни общественнаго организма немислимо.

Вѣрный діагнозъ полезенъ даже и тогда, когда болѣзнь застарѣлая, какъ это имѣетъ мѣсто въ данномъ случаѣ. Прежде всего не надо обольщаться надеждой, что тяжелыя времена, наступившія для нашихъ земледѣльцевъ, явленіе скоропроходящее, что оно касается лишь извѣстныхъ мѣстностей и вызвано исключительно мѣстными условіями. Абсолютное или относительное уменьшеніе доходности съ земли явленіе общее, зависящее лишь въ весьма малой степени отъ причинъ временныхъ или исключительныхъ.

Русское государство, въ отношеніи производительности, можетъ считаться страной если не исключительно, то преимущественно земледѣльской. Одно это обстоятельство, въ связи съ тѣмъ несомнѣннымъ фактомъ, что слишкомъ тридцать лѣтъ тому назадъ крестьянская реформа застала хозяйства, какъ помѣщичье такъ и крестьянское, въ крайне плачевномъ состояніи, даетъ право ожидать, что подробное изслѣдованіе ихъ настоящаго положенія было бы въ высокой степени поучительно. Такого рода изслѣдованіе можетъ получить не одно теоретическое значеніе. Оно доставитъ всѣ нужныя основанія для практическаго примѣненія ожидаемыхъ мѣръ къ поднятію сельскохозяйственной промышленности въ странѣ.

Пользуясь существующею въ Царствѣ Польскомъ гласностью ипотечной системы, мы собрали свѣдѣнія о состояніи ипотечной задолженности 9429 имѣній, находящихся въ 64 уѣздахъ польскаго края. Собранный матеріалъ мы подвергли разсмотрѣнію съ двухъ сторонъ: экономической и общественной. Съ этой цѣлью мы раздѣлили долги на категоріи, по роду ихъ происхожденія и представили до извѣстной степени точную картину разнородной задолженности землевладѣнія. Затѣмъ для лучшаго выясненія разсматриваемаго вопроса мы распредѣлили всю задолженность земли въ группы, смотря по размѣрамъ владѣемой земли и по различнымъ сословіямъ, къ коимъ принадлежать владѣльцы. Изъ сопоставленія

полученныхъ выводовъ и среднихъ цифръ мы пришли къ цѣлому ряду заключеній, посредствомъ которыхъ стремились выяснитъ: какія средства необходимо предпринять для спасенія земледѣлія отъ угрожающей ему опасности.

Для русскаго читателя, котораго не можетъ особенно интересовать спеціальнй вопросъ объ ипотечной задолженности земли въ Царствѣ Польскомъ, трудъ нашъ можетъ оказаться полезнымъ въ другомъ отношеніи. Это первый опытъ изслѣдованія и обработки матеріаловъ, касающихся земельной задолженности. Въ виду же необходимости предпринять таковое же по отношенію ко всему государству и необходимости разсмотрѣнія этого вопроса въ связи съ общимъ экономическимъ положеніемъ страны, намъ кажется, что читатель найдетъ въ нашемъ трудѣ немало полезныхъ указаній относительно приемовъ, къ которымъ приходится прибѣгать при подобнаго рода обработкѣ имѣющагося статистическаго матеріала.

Въ Россіи не существуетъ гласной регистраціи земельныхъ долговъ, а потому послѣдніе недоступны для частнаго изслѣдователя и только само правительство могло бы взять на себя трудъ, подобный предпринятому нами. Возможность же полученія данныхъ для опредѣленія размѣровъ земельной задолженности страны представляется намъ въ такомъ видѣ. Вначалѣ слѣдовало бы произвести статистическое изысканіе въ одномъ какомъ либо уѣздѣ и вслѣдъ затѣмъ, на основаніи полученнаго опыта, легко будетъ усовершенствовать первоначальные способы собиранія матеріаловъ и схематическія свѣдѣнія по каждому уѣзду могутъ печататься безъ упоминанія названій имѣній и фамилій собственниковъ и кредиторовъ. Правительство могло бы впрочемъ и прямо разослать вопросные листки старшимъ нотаріусамъ, опредѣливъ имъ за этотъ трудъ (простой выписки данныхъ) извѣстное вознагражденіе.

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

ВВЕДЕНИЕ.

Въ числѣ причинъ почти повсемѣстнаго паденія цѣнъ на сельскія произведенія и происшедшаго отсюда экономическаго разстройства, не малое значеніе имѣлъ (главнымъ образомъ, вслѣдствіе обезцѣненія серебра) возрастающій спросъ на золото. Деньги дорожаютъ — все дешевѣетъ. У насъ это явленіе не обнаруживалось съ достаточной очевидностью и легко могло быть незамѣчено многими наблюдателями вслѣдствіе того, что оно какъ бы заслонялось постоянными колебаніями курса. Поэтому, для болѣе яснаго представленія этого вопроса, мы должны обратиться къ помощи тѣхъ цифръ, на которыя измѣненія цѣнности нашего рубля не вліяли, т. е. возьмемъ для нашихъ сравненій цѣны заграничныя.

Всеобщее
паденіе
цѣнъ.

Начало явленія, о которомъ мы говоримъ, относится къ пятому десятилѣтію нашего вѣка, т. е. къ моменту огромнаго наплыва золота изъ Калифорніи и Австраліи и происшедшему вслѣдствіе того огромному спросу на всевозможные товары. Собранныя по этому вопросу статистическія данныя прямо и рѣшительно указываютъ сначала возрастаніе, затѣмъ колебаніе и въ заключеніе ясное стремленіе къ пониженію.

Между различными методами, примѣнявшимися въ статистику для цифровыхъ показаній измѣняемости цѣнъ, наибольшимъ авторитетомъ пользуется методъ Стенли Джеванса. Слѣдуя ему, мы возьмемъ цѣну нѣсколькихъ наиболее важныхъ продуктовъ въ

периодъ времени съ 1845 г. по 1850 г., которую англійскій ученый принялъ отправнымъ пунктомъ, обозначилъ цифрою 100 и употреблялъ ее въ качествѣ единицы мѣры для сравненія съ цѣнами на тѣ же продукты въ послѣдующіе годы. Подсчетъ цѣнъ Ст. Джеванса совѣтовалъ дѣлать ежегодно 1 января и 1 іюля, что и исполнялось постоянно англійскимъ журналомъ „Economist“, изъ котораго мы извлекаемъ данныя для слѣдующей таблицы:

Годы.	Средняя цѣна 22-хъ главныхъ продуктовъ.	Годы.	Средняя цѣна 22-хъ главныхъ продуктовъ.
1845—1850	100,00	1885	95,36
1861	123,95	1886	92,00
1871	117,73	1887	92,54
1876	123,23	1888	101,35
1881	108,00	1889	99,41

Эти цифры показываютъ, что по сравненія съ 1845—1850 годами, съ которыхъ начинаются наши сравненія, цѣны 1871 г. показываютъ повышеніе почти на 18% противъ первоначальной цѣны. Въ слѣдующемъ десятилѣтіи, 1871—1881, цѣны упадаютъ слишкомъ на 3%, хотя сравнительно съ первоначальными они еще выше на 8%. Въ 1886 году пониженіе доходитъ до крайняго предѣла, цѣна уже на 8% ниже первоначальной въ 1845—1850 и на 25% противъ цифры 1871 года. Начиная съ 1887 года наблюдается нѣкоторое возрастаніе, впрочемъ весьма медленное и сомнительное, послѣ котораго въ послѣднее время снова происходитъ пониженіе.

Эти измѣненія цѣнъ выступаютъ еще ярче, если мы возьмемъ не общую цѣну продуктовъ, а отдѣльныя цѣны для различныхъ ихъ видовъ по группамъ производствъ.

Извѣстный нѣмецкій статистикъ Зетбергъ сопоставилъ по системѣ Джеванса измѣненіе цѣнъ для восьми группъ товаровъ, заключающихъ 114 предметовъ разныхъ наименованій. Цифры заимствовались частью (100 продуктовъ) изъ отмытокъ, дѣланныхъ въ Гамбургѣ, частью изъ полученныхъ въ моментъ экспорта изъ Англіи. Данныя эти имѣютъ значеніе не только для Германіи, но

и для нас; онъ не затѣмняются измѣняющимися ввозными товарами, такъ какъ войдя въ свободный отъ нихъ городъ, цѣны вошли въ расчетъ въ чистомъ видѣ. Въ нижеслѣдующей таблицѣ цифра 100 означаетъ цѣну въ эпоху 1847—50.

группы товаровъ.	1847—50	1871—75	1881—85	1887	1888
I Продукты земледѣля . . .	100	144,90	130,77	96,28	98,54
II Продукты скотоводства . .	100	154,57	150,65	130,86	129,73
III Южные продукты	100	131,50	134,41	121,70	118,21
IV Колоніальные, кромѣ хлопка	100	130,72	119,91	116,59	115,86
V Минеральные продукты . .	100	116,90	74,23	72,50	75,70
VI Волокнистые вещества . . .	100	117,17	96,65	81,42	80,98
VII Разные	100	114,98	91,11	77,30	74,31
VIII Англійскій экспортъ (издѣлій изъ хлопка, льна, и проч.) .	100	126,44	103,28	95,98	94,43
Итого 114 предметовъ .	100	133,29	117,68	102,20	101,93

Изъ этого видно, что цѣны, бывшія въ періодъ 1871—1875, въ общемъ возвысились слишкомъ на 33% противъ цѣнъ 1847—1850 гг. Собственно-же земледѣльческіе продукты возросли на 45%. Въ 1881—85 поднятіе цѣнъ на эти продукты составляло всего 30%, а въ 1887 году уже оказывается ихъ пониженіе на 4%, т. е. противъ предшествующаго періода времени разница въ 34%. Въ 1888 году замѣчается нѣкоторый весьма незначительный поворотъ къ лучшему, а именно всего на 2%.

Животные продукты въ періодъ 1871—75 возвысились въ цѣнѣ на 55%, въ 1881 году это увеличеніе еще держалось на 50%, а въ 1887 и 1888 годахъ эти цѣны уже упали на 30%.

т. е. сравнительно съ продуктами земледѣлія обазывается раз-
ница въ пользу нихъ на 32%.

Что касается средней цѣны всѣхъ главнѣйшихъ предметовъ
торговли, вошедшихъ въ расчетъ, то въ послѣдніе два упомяну-
тые годы она на 2% выше той-же средней цѣны, бывшей въ
1847—50 годахъ, но на 31% ниже существовавшей въ періодъ
1871—1875 годахъ.

Вліяніе пони- Уже по этимъ цифрамъ можно заключить, что земледѣліе,
женія цѣнъ и болѣе чѣмъ иные отрасли производства, потерѣло отъ общаго
ввозныхъ пониженія цѣнъ, вызваннаго вздорожаніемъ золота. Нижериводи-
пошлинъ на мыя цифры должны насъ убѣдить, что земельная собственность
доходность земли. въ государствахъ, не прибѣгавшихъ ради поддержанія цѣнъ на
земледѣльческіе продукты къ установленію на нихъ, по примѣру
Германіи, ввозныхъ пошлинъ, находится въ плачевномъ состояніи.

Въ 1876 году въ Великобританіи, по отчету государствен-
наго секретаря, доходъ отъ земельной собственности составлялъ
69¹/₂ миліоновъ фунтовъ ст., а черезъ десять лѣтъ, въ 1886 г. онъ
упалъ, до 63 миліоновъ т. е. на 6¹/₂ миліоновъ или почти на 10%.

Джемсъ Бердъ утверждаетъ, что эта послѣдняя цифра должна
быть еще сокращена по крайней мѣрѣ на ¹/₃, такъ какъ большая
часть арендаторовъ не выполнила своихъ обязательствъ. По его
мнѣнію доходность земельной собственности упала въ это деся-
тилѣтіе почти на 45%. Неудивительно поэтому, что и задолжен-
ность землевладѣнія немѣрно возросла. Лордъ Рей высчиты-
ваетъ, что въ 1866 году долги на англійскомъ землевладѣніи
составляли 33% общей стоимости земельной собственности, въ
послѣднее же десятилѣтіе эти долги дошли до 58% ея цѣны.

Прочіе до-
ходы возвы-
шаются.

Какъ ни краснорѣчивъ этотъ расчетъ, но онъ еще не доста-
точно выясняетъ явленіе. Мы его можемъ себѣ представить въ
настоящемъ свѣтѣ только при помощи сопоставленія потерь зем-
ледѣльца съ увеличеніемъ доходности отъ прочихъ производствъ.
Такъ напр., доходъ съ домовъ въ 1875 году составлялъ въ Англіи
всего 94,6 мил. ф. ст., а черезъ десять возвысился до 128,4 мил.—
увеличеніе на 33,8 миліон. фунт. стерлинговъ.

Такимъ положеніемъ современнаго европейскаго земледѣлія объясняется безусловное попиженіе земельной ренты, а по сравненію съ иными источниками дохода, это попиженіе громадно.

Чтобы еще рельефнѣе выставить упадокъ доходности отъ земли, возьмемъ для сравненія въ той же Великобританіи болѣе значительные промежутки времени и большее число отраслей производительности страны. Отправнымъ пунктомъ и мѣрой сравненія возьмемъ доходность 1850 года, обозначивъ ее цифрою 100. Въ 1880 году, т. е. въ періодъ времени, когда паденіе цѣнъ еще не дошло до нынѣшняго, доходъ земельной собственности выражался цифрою 123 (противъ 100 въ 1850 г.). Одновременно съ этимъ доходность домовъ достигла цифры 238, съ промышленности и ремеслъ 225, съ желѣзныхъ дорогъ 235. Эти сравненія показываютъ какъ медленно возрастаетъ доходность съ земли. Въ теченіи 30 лѣтъ приростъ ея не составляетъ и одной четверти первоначальной суммы, между тѣмъ какъ въ другихъ отрасляхъ промышленности эта сумма удваивается и утраивается.

Но, если взять во вниманіе не одну какую либо страну, а увеличеніе всемірный рынокъ, доступный статистическимъ изслѣдованіямъ, цѣнъ на животные продукты. то выводы изъ цифръ окажутся еще поразительнѣе. Окажется, что хотя паденіе цѣнъ было почти всеобщее, но нѣкоторые изъ предметовъ сельскохозяйственнаго производства устояли отъ паденія. Такъ напримѣръ цѣны на продукты скотоводства не только не упали, но возросли и даже на большую цифру, чѣмъ на какую понизились цѣны всѣхъ видовъ зерноваго хлѣба.

Чтобы достаточно оцѣнить значеніе этого явленія, надо ясно представить себѣ, что такое зерновой хлѣбъ среди прочихъ жизненныхъ продуктовъ на всемірномъ рынкѣ. Сдѣлаемъ для этого сравненія только такихъ предметовъ, которые поступаютъ въ оборотъ всемірнаго рынка въ Европѣ и Америкѣ ежегодно на полмиллиарда. Общая цѣнность такихъ товаровъ достигаетъ въ годъ 89 миллиардовъ. Въ выноскѣ читатель найдетъ сопоставленіе цѣнъ на товары въ два періода времени 1861—1870 и 1882—1885 съ

Значеніе
зерноваго
хлѣба на
всемірномъ
рынкѣ.

показаніемъ годовичныхъ оборотовъ въ миллиардахъ марокъ *). Приводимъ здѣсь только тѣ изъ нихъ, которые представляютъ собой производительность земледѣльческую.

Годовой оборотъ пшеницы составлялъ 9 миллиард., пониженіе 21%

"	"	ржи	"	5	"	"	14%
"	"	ячменя	"	3	"	"	3%
"	"	картофеля	"	3	"	"	3%

Результатомъ этого пониженія оказалось уменьшеніе цѣнности потребленныхъ продуктовъ во второмъ періодѣ на сумму 2,450 миллиардовъ марокъ.

*) Приведенныя здѣсь цифры основаны на вычисленіяхъ извѣстнаго Вассераба. Мы ихъ заимствуемъ изъ его книги «Preise und Krisen». Мюнхенъ 1889 г.

Сопоставляя цѣны по даннымъ Гамбургскаго Статистическаго Бюро, справедливо снискавшаго къ себѣ довѣріе компетентныхъ лицъ, получается таблица, въ первомъ столбцѣ которой значеніе каждого продукта на всемірномъ рынкѣ опредѣлена въ миллиардахъ марокъ, во второмъ столбцѣ показаны среднія цѣны продуктовъ для двухъ упомянутыхъ періодовъ времени, выраженныхъ въ маркахъ и наконецъ въ третьемъ обозначена цифра, на какую произошло повышеніе или пониженіе цѣны.

Значеніе продукта на всемірномъ рынкѣ, выраженное въ мар- кахъ.	Среднія цѣны.			Разница въ %.	
	1861 — 1870	1882 — 1885		Повышеніе.	Пониженіе.
	Въ маркахъ.		За 100 килогр.	—	21.44
Пшеница 9 . . .	21.87	17.18	" " "	—	13.90
Рожь 5 . . .	16.47	14.18	" " "	7.26	—
Кукуруза 2 . . .	16.66	17.87	" " "	—	2.96
Картофель 3 . . .	5.75	5.58	" " "	—	2.93
Ячмень 3 . . .	17.43	16.92	" " "	—	13.27
Ленъ 2 . . .	150.03	130.12	" " "	—	11.42
Пенька 2 . . .	70.02	62.02	" " "	—	10.76
Табакъ 1 . . .	133.77	119.38	" " "	—	33.70
Шерсть 4 . . .	342.75	227.32	" " "	—	29.21
Мясо воловьёе 7 1/2 . . .	0.89	1.15	За 1 килогр.	29.21	—
» свиное 5 1/2 . . .	1.03	1.07	" " "	3.88	—
» баранье 3 . . .	1.01	1.43	" " "	46.53	—
Молоко 2 . . .	8.50	12.00	За 100 литр.	41.19	—
Масло 2 . . .	185.50	227.50	За 100 килогр.	22.68	—
Сыръ 1 . . .	107.46	112.65	" " "	4.83	—
Яйца 1 . . .	4.46	5.29	За 500 шт.	18.60	—
Сахаръ 1 . . .	66.10	49.62	За 100 кил.	—	24.93
Спиртъ 1 . . .	42.11	37.91	За 1 гектолитръ	—	9.97
Вино 4 . . .	48.35	70.02	" " "	44.82	—

Кромѣ того понизились цѣны

шерсти, при оборотѣ 4 миллиарда м., на	34%
льна " " 2 " " " "	13%
пеньки " " 2 " " " "	11%

Въ совокупности пониженіе составило 1,675 мил. м.

Наоборотъ, возвысились въ цѣнѣ слѣдующіе продукты:

Кукуруза, при оборотѣ 2 миллиарда м., на	7%
Мясо	
волowie " " 7 1/2 " " "	29%
свиное " " 5 1/2 " " "	4%
баранье " " 3 " " "	46%
Молоко " " 2 " " "	41%
Масло " " 2 " " "	23%
Сыръ " " 1 " " "	5%
Яйца " " 1 " " "	19%

Это повышеніе въ общемъ составляетъ 5,535 миллионѣвъ марокъ и слѣдовательно съ избыткомъ покрываетъ потерю отъ пониженія вышепоказанныхъ продуктовъ.

Если же къ числу продуктовъ сельской промышленности отнести вино (не включая сахаръ и спиртъ, какъ могущіе быть причисленными къ фабричному производству и цѣна коихъ находится въ зависимости отъ взиманія акциза), то получимъ еще,— считая въ 4 миллиарда оборотъ и повышеніе цѣны на 45%,— 1,760 миллионѣвъ марокъ.

Такимъ образомъ, общая сумма отъ возвышенія нѣкоторыхъ Хозяйства, продуктовъ земледѣлія получилась въ 7,295 мил. марокъ, между расширившія производ-
тѣмъ какъ потеря отъ пониженія другихъ продуктовъ составила водство жи-
4,125 мил. Въ общемъ итогѣ баланса всемірнаго земледѣлія отъ водныхъ
происшедшихъ измѣненій цѣнности продуктовъ оказывается та- продукто-
кимъ образомъ не пониженіе, а возрастаніе дохода на 3,170 мил. потерь не
марокъ. Отсюда очевидный выводъ, что хозяйства, увеличившія понесли.
производство вина и животныхъ продуктовъ, въ окончатель-
номъ разсчетѣ не могли испытать потерь. Мы же проис-

шедшею переменой въ цѣнахъ не воспользовались, и воспользоваться не могли по причинамъ, которыя далѣе постараемся изложить. Мы остаемся по прежнему при преимущественномъ производствѣ зернового хлѣба, шерсти, сахара, и спирта, т. е. именно тѣхъ продуктовъ, цѣны на которые болѣе всего понизились.

Мѣры къ
поддержанію сель-
скаго хозяй-
ства.

Общія жалобы и нареканія землевладѣльцевъ на упадокъ цѣнъ и вообще на очень тяжелыя времена для людей, ведущихъ сельское хозяйство, показываютъ, что послѣднее переживаетъ крайне болѣзненный, мучительный кризисъ. Нѣсколько лѣтъ тому назадъ наше правительство учредило особую комиссію подъ предсѣдательствомъ сенатора Плеве для изысканія мѣръ, какія возможно принять для поддержанія земледѣлія, этого главнѣйшаго изъ всѣхъ производствъ въ государствѣ. Комиссія эта была учреждена по поводу паденія цѣнъ на хлѣбъ и важнѣйшею задачей ея было изслѣдованіе именно этого явленія.

Въ то время представлено было много разныхъ проектовъ противодѣйствія этому злу. Въ числѣ ихъ были такіе, въ которыхъ указывались мѣры общія, иногда неимѣющія прямого отношенія къ предмету. Въ нѣкоторыхъ рѣчь шла о необходимости сократить косвенные расходы земледѣльческаго производства, въ иныхъ требовалось вмѣшательство правительственного контроля въ экспортъ зерна при посредствѣ казенныхъ браковщиковъ, въ другихъ доказывалась необходимость дипломатическихъ ходатайствъ объ отменѣ ввозныхъ пошлинъ на хлѣбъ, обезцѣнивающихъ наше зерно.

Будучи призванъ высказать свое мнѣніе по этимъ вопросамъ, я полагалъ, что хотя неоспоримо, что въ нѣкоторыхъ частныхъ случаяхъ перечисленные мѣры могутъ имѣть извѣстное значеніе, но что предложенными мѣрами самый вопросъ съуживается въ слишкомъ тѣсныя рамки.

Пониженіе цѣнъ есть явленіе, наблюдаемое во всемъ свѣтѣ и отстранить его едва ли возможно вполне и немедленно. Суть дѣла заключается не въ паденіи цѣнъ, а въ паденіи земледѣлія, въ уменьшеніи урожайности земли и въ томъ, что земледѣліе наше недостаточно эластично для перехода по востребованію отъ

производства статей менѣ выгодныхъ къ производству продуктовъ, дающихъ болѣе дохода.

Предпринятое мною всестороннее изслѣдованіе дѣла привело меня къ заключенію, что настоящіе способы веденія сельскаго хозяйства вообще нерациональны и что безъ помощи самыхъ широкихъ мѣропріятій въ пользу его улучшенія, оно неминуемо и рѣшительно упадетъ.

Необходимость меліорационнаго кредита. Организация его.

При этомъ конечно является вопросъ: какими же средствами можно придти къ нему на помощь и какія улучшенія возможны тамъ, гдѣ наступившій кризисъ прежде всего въ томъ и выразился, что доходъ съ земли едва покрываетъ расходы на производство, на подати и уплату процентовъ за прежнюю задолженность. Между тѣмъ улучшение хозяйства необходимо.

Критическое положеніе земледѣлія и крайняя трудность высвободиться изъ него собственно и составляетъ сущность занимающаго насъ вопроса. Правда, для этого имѣется одинъ способъ — кредитъ, которымъ болѣе крупныя хозяйства и пользуются. Но къ сожалѣнію, какъ это доказано опытомъ всѣхъ странъ, кредитъ болѣею частью обращается или на пріобрѣтеніе земли, или на удержаніе ея въ своемъ владѣніи, на выплату сонаслѣдникамъ, уплату процентовъ по прежнимъ долгамъ, на покрытіе случайныхъ потерь, на недоимки разнаго рода и т. д. Мало того. Даже въ томъ случаѣ, еслибъ правительство или кредитное учрежденіе повторило выдачу крупнымъ и мелкимъ землевладѣльцамъ новыхъ ссудъ въ томъ же размѣрѣ, какой уже существовалъ ранѣе, то, хотя бы это во многихъ случаяхъ и увеличило стоимость имѣній, но кто бы могъ поручиться, что большая часть новой ссуды пойдетъ на дѣло улучшеній хозяйствъ? Во всякомъ случаѣ рассчитывать на это нельзя.

На основаніи данныхъ о существующей задолженности землевладѣнія въ Царствѣ Польскомъ, приведенныхъ въ предлагаемомъ трудѣ, мы приходимъ къ двумъ положеніямъ, вытекающимъ изъ сопоставленія *настоятельной нужды въ средствахъ съ отсутствіемъ соответственнаго кредита:*

1. Необходимъ специальный кредитъ на улучшенія сельскаго хозяйства, ибо иначе кризисъ будетъ болѣе и болѣе овладѣвать земледѣльческимъ промысломъ, вызывая обѣдненіе населенія и общественныя бѣдствія, въ родѣ напр. эмиграціи, когда не находящая заработка часть населенія лишена средствъ существованія.

2. Непремѣннымъ условіемъ земледѣльческаго кредита должна быть такая его организація, которая дѣлала бы невозможнымъ употребленіе ссудъ на нужды владѣльца помимо единственнаго ихъ назначенія: улучшать хозяйство и увеличивать стоимость имѣнія.

Условія получения ссудъ на улучшение хозяйства.

Надо постоянно имѣть въ виду, что при существующей за-долженности и при необходимости для каждаго новаго займа представлять соответственное обезпеченіе, кредитъ отсутствуетъ. Это обстоятельство приводитъ насъ къ заключенію, что задача Комиссіи, учрежденной для изысканія мѣръ къ поддержанію сельскаго хозяйства, главнымъ образомъ должна быть направлена къ созданію возможности обезпеченія ссудъ независимо отъ состоянія прежней задолженности имѣній.

Учрежденіе, выдающее ссуды на улучшенія, должно быть увѣрено въ томъ, что предпринятое полезное улучшеніе будетъ осуществлено и что владѣлецъ, до возврата ссуды, исполнить принятое имъ на себя обязательство относительно проведенія улучшеній. Роковое положеніе земледѣлія почти во всѣхъ странахъ оказало извѣстное давленіе на законодательство. Однимъ изъ облегченій при пользованіи кредитомъ землевладѣльцами явилась возможность ссудъ подъ обезпеченіе хозяйственнаго инвентаря (живого и мертвого) при условіи сохраненія его въ пользованіи владѣльца. Для возможности примѣненія этого рода кредита въ нѣкоторыхъ странахъ измѣнены статьи законовъ о преимущественномъ правѣ на заложенное имущество и о порядкѣ взысканій по нимъ. Равнымъ образомъ въ нѣкоторыхъ изъ западныхъ государствъ нашли необходимымъ удовлетворить потребностямъ долговременныхъ меліорацій.

Меліорационный кредитъ въ Англіи.

Мы привели въ примѣръ Англію, въ которой начало меліорационному кредиту положило само правительство. Уже въ пятидесятихъ годахъ на дѣло улучшеній хозяйствъ ассигнованы были значи-

тельные суммы. Заботы и надзоръ за исполненіемъ въ этомъ дѣлѣ былъ порученъ особымъ комисарамъ. Независимо отъ этого возникли частныя товарищества, которымъ была разрѣшена выдача ссудъ подѣ отвѣтственностью и контролемъ тѣхъ же комисаровъ и съ правомъ взиманія слѣдующихъ по этимъ ссудамъ процентъ съ погашеніемъ совмѣстно съ государственными сборами.

Второю гарантіей для меліораціонныхъ ссудъ былъ законъ, по которому они при взысканіяхъ пользовались первенствомъ предѣ всѣми прочими обязательствами ипотеки. При надѣленіи меліораціонныхъ ссудъ такого рода привилегією въ Англіи очевидно руководствовались тѣмъ соображеніемъ, что улучшение возвышаетъ стоимость имѣнія и что гарантія прежнихъ кредиторовъ вслѣдствіе того не уменьшается *).

Мы впрочемъ имѣемъ болѣе близкій примѣръ осуществимости меліораціоннаго кредита. Онъ существовалъ въ Царствѣ Польскомъ при посредствѣ Польскаго банка и примѣнялся къ приобрѣтенію

Меліора-
ціонный кре-
дитъ въ
Царствѣ
Польскомъ.

*) Желające воспользоваться кредитомъ на улучшения, обращаются къ Правительственному комисару, который лично убѣдился въ томъ, что предполагаемыя улучшения возвысятъ доходъ съ имѣнія на сумму выше той, какую придется уплачивать за ссуду, предназначенную на улучшения, утверждаетъ проектъ и разрѣшаетъ выдачу исчисленной суммы съ правительственнымъ ручательствомъ относительно исполненія работъ на улучшения и сроковъ уплаты по займу. Имѣя такой документъ, землевладѣлецъ обращается къ одному изъ специальныхъ товариществъ, и получаетъ ссуду или же поручаетъ произвести самое улучшение товариществу. Онъ можетъ для этой же цѣли войти въ соглашеніе и съ частнымъ предпринимателемъ.

По окончаніи предпринятой меліораціонной работы и послѣ освидѣтельствованія ея правительственнымъ комисаромъ, составляется такъ называемый окончательный актъ (Absolute Order) о ссудѣ подѣ имѣніе. Этотъ «ордеръ» нѣчто въ родѣ закладнаго листа, т. е. онъ можетъ быть реализованъ. Если владѣлецъ работы произвелъ самъ, то онъ получаетъ ордеръ на руки, въ противномъ случаѣ онъ принадлежитъ товариществу предпринимателей, которое въ вознагражденіе за посредничество насчитываетъ къ долгу 5%. Въ обоихъ случаяхъ на имѣніи лежитъ новый долгъ, выплачиваемый срочными погашеніями.

Срокъ уплаты можетъ быть различный, смотря по роду работъ, но не превышаетъ 31 года.

Спеціальными постановленіями арендаторамъ гарантируется возвратъ плательцемъ расходовъ по улучшениямъ имѣнія. Это ведетъ къ тому, что въ Англіи не только землевладѣльцы, но и арендаторы (конечно долгосрочные) прибегаютъ къ кредитнымъ обществамъ съ цѣлью производства меліораціонныхъ работъ, съ разрѣшенія и подѣ контролемъ правительственнаго комисара.

улучшенных земледельческих орудий, къ заведенію улучшенныхъ расъ скота, къ возведенію неогораемыхъ построекъ, на проведеніе дорогъ, канавъ, дренажа и т. п.

Мелиорационный кредитъ въ Пруссіи.

Законъ о ссудахъ для поддержанія земледѣлія появился въ Пруссіи лишь въ 1879 году (13 мая), хотя ежегодная ассигновка правительствомъ суммы на мелиорационныя цѣли существовала уже съ 1850 года. По балансу 1875 года балансъ всего капитала, предназначеннаго на мелиорацию, составлялъ въ наличности 213,266 марокъ, а за заемщиками состояло 9,058,771 м. Въ этомъ году состоялся законъ о дотацияхъ, по которому всѣ дѣла по мелиорациямъ и мелиорационному капиталу перешли въ вѣдѣніе провинціальныхъ управленій.

На основаніи же вышесказаннаго закона 1879 года кредитныя учрежденія выдаютъ ссуду наличными деньгами или облигациями на предъявителя, носящими названіе рентовыхъ листовъ (Landes-Kultur-Rentenbriefe *).

*) Ссуды этихъ банковъ имѣютъ цѣлю:

1. Поддержку улучшенныхъ системъ обработки земли, осушенія и обводненія (дренажъ); проведеніе и улучшение дорогъ, облѣсненіе и расчистку лѣсовъ.
2. Укрѣпленіе береговъ рѣкъ или исправленіе имѣющихся укрѣпленій.
3. Устройство и поддержку плотинъ и мелиорационныхъ работъ, связанныхъ съ таковыми.
4. Устройство, эксплуатацію и содержаніе водопроводовъ, водохранилищъ и каналовъ.

Ссуды погашаются срочными взносами. По займамъ уплачивается 4% годовыхъ. Должникъ обязуется внести въ ипотечную или кадастровую книгу, отмѣтить первенство долга предъ прочими ипотечными долгами и только въ такомъ случаѣ получать право хлопотать о признаніи такового, когда будутъ представлены подробные проекты и сметы мелиораций.

Комиссіи (Auseinandersetzungsbehörden) нѣсѣдуютъ можетъ ли проектированная мелиорация содѣйствовать постоянному увеличенію стоимости имѣнія, въ какомъ размѣрѣ и при какихъ расходахъ. Такія комиссіи состоятъ изъ двухъ мѣстныхъ землевладѣльцевъ, избираемыхъ на определенное число лѣтъ, и присяжнаго эксперта, назначаемого самою Auseinandersetzungsbehörde. Права комиссіи могутъ на основаніи устава быть переданы окружнымъ земскимъ или дворянскимъ кредитнымъ учрежденіямъ, выдача закладныхъ листовъ коими производится при участіи правительственныхъ чиновниковъ. Если комиссія убѣдится, что проектируемая работа возвыситъ цѣнность имѣнія некрайней мѣрѣ на сумму требующихся на нихъ издержекъ, то публикуетъ для свѣдѣнія лицъ, имѣющихъ въ имѣнію права заимодавцевъ, которые въ шестимѣсячный срокъ обязаны протестовать и заявить

Необходимость кредита для улучшений въ Россіи уже признана Неотлож-
Правительствомъ. Государственный Совѣтъ, при разсмотрѣніи по- ность учр.
ложенія о Дворянскомъ Банкѣ, вмѣнилъ министрамъ финансовъ и меліорацион-
государственныхъ имуществъ выработать проектъ такого кредита. кредита въ
Россіи.

Вся наличность принятыхъ во вниманіе фактовъ и мнѣній Возмож-
убѣждаетъ меня, что хотя въ скоромъ времени меліорационный кре- ность созда-
дуть имѣетъ быть учрежденъ самимъ правительствомъ, тѣмъ неціоннаго кре-
менѣе я не вижу препятствій для неотложнаго созданія его у дита сред-
насъ частными средствами и при помощи земствъ и товариществъ. ствами ча-
стными. при
Но во всякомъ случаѣ, каково-бы ни было рѣшеніе правительства непремѣн-
относительно того — явится ли этотъ кредитъ въ формѣ центрального номъ усло-
государственного установленія или операций его будутъ произво- вѣи прави-
даться самостоятельными мѣстными учрежденіями — эти операции тельствен-
наго кон-
тогда только принесутъ пользу, если правительственный контроль троля.

будетъ неусыпно слѣдить за дѣйствительнымъ исполненіемъ про-
ектированныхъ улучшеній и за точнымъ исполненіемъ обяза-
тельствъ, принятыхъ на себя заемщиками по взносу срочныхъ
уплатъ погашенія. Въ нѣкоторыхъ странахъ, какъ уже упомя-
нуто, эти взносы взыскиваются наравнѣ съ государственными повин-
ностями (Англія, Пруссія, Румынія).

Нельзя при этомъ обойти той гарантіи, какая принята повсюду Первенство
и которая заключается въ признаніи, въ случаѣ взысканія, за въ случаѣ
меліорационной ссудой первенства взысканія предъ всѣми прочими взысканія.

о своемъ несогласіи на уступку ипотечнаго первенства. По прошествіи законнаго
срока комиссія дѣлаетъ постановленіе, о правѣ на ипотечное первенство для
ссуды на улучшенія. Въ постановленіи упоминаются мотивы рѣшенія и затѣмъ
дальнѣйшіе протесты оставляются безъ послѣдствій и заемщикъ увѣдомляется лишь
о N, на которомъ записанъ заемъ въ ипотеку.

На основаніи постановленія комиссіи и засвидѣтельствowanія о правильно
совершенныхъ работахъ, вносится запись въ ипотеку. Протесты противъ протокола
освидѣтельствowanія работъ не допускаются.

Рентные банки освобождены отъ гербового сбора, какъ равно и безпош-
линно вносятся записи въ ипотечныя книги.

Срочные платежи и содержаніе произведенныхъ улучшеній въ должномъ
видѣ, могутъ быть потребованы мѣрами административными.

До настоящаго времени спеціальныхъ банковъ меліорационнаго кредита, осно-
вано въ Пруссіи три: для В. Княжества Познанскаго въ Познани, для Силезіи
въ Бреславлѣ и для Шлезвигъ въ Килѣ.

обязательствами владѣльца земли. Ввести это правило слѣдуетъ потому, что въ этомъ случаѣ отъ такого передвиженія №№ ипотеки прежніе кредиторы нисколько не теряютъ, ибо заемъ на улучшеніе въ такомъ лишь случаѣ можетъ быть разрѣшенъ, если при посредствѣ улучшенія предвидится возвышеніе стоимости имѣнія на сумму высшую противъ ссуды, потребной на осуществленіе требующагося улучшенія. Такимъ образомъ при этомъ обезпеченіе для прежнихъ кредиторовъ можетъ лишь упрочиться.

Въ русскихъ губерніяхъ, не имѣющихъ ипотеку, вопросъ этотъ представляется нѣсколько въ иномъ видѣ. Вслѣдствіе различія въ этомъ отношеніи данный вопросъ по отношенію къ Царству Польскому долженъ трактоваться и изслѣдоваться отдѣльно.

Необходимость
ознакомленія
съ современ-
нымъ состо-
яніемъ
ипотекъ.

Но, когда дѣло идетъ о возможности кредита для сельскохозяйственныхъ улучшеній, на первомъ планѣ должно стоять подробное изслѣдованіе настоящаго состоянія задолженности края.

Представленная и составленная мною въ первоначальномъ видѣ записка о кредитѣ на сельскохозяйственныя улучшенія вызвала существенныя замѣчанія со стороны Министровъ Финансовъ и Государственныхъ Имуществъ, которымъ, какъ упомянуто выше, поручена была организація такого кредита для Россіи. Вслѣдствіе этого предѣлы моего труда нѣсколько расширились и онъ былъ изданъ въ новомъ видѣ подъ заглавіемъ „Меліорационный кредитъ и состояніе сельскаго хозяйства въ Россіи и иностранныхъ государствахъ“, С.-Петербургъ 1891 г.

Въ настоящее время вопросъ этотъ находится на разсмотрѣніе особой комиссіи и вновь учрежденному Министерству Земледѣлія предстоитъ ввести въ жизнь ея предположенія.

Предлагаемый трудъ, первоначально появившійся на польскомъ языкѣ, заключалъ въ себѣ нѣкоторыя данныя, касающіяся собственно хозяйства Царства Польскаго. Эти данныя, могущія представить интересъ для русскаго читателя, если не по существу, то по приѣмамъ обработки статистическаго матеріала, мы помѣщаемъ въ видѣ дополнительныхъ свѣдѣній въ концѣ книги.

Задолженность землевладельцев въ Царствѣ Польскомъ.

Статистическій
матеріаль.

Казалось бы, что при собираніи статистическаго матеріала, необходимаго для осуществленія нашего намѣренія, не могло встрѣтиться особенныхъ затрудненій; въ дѣйствительности же, изъ числа 84-хъ уѣздовъ Царства Польскаго намъ удалось воспользоваться свѣдѣніями ипотеки всего только въ 64 уѣздахъ *).

Наши свѣдѣнія обнимаютъ 9,429 имѣній. Въ эту цифру не вошли заповѣдныя имѣнія (ordynacye), пожалованные майораты, бывшія монастырскія имѣнія еще остающіяся въ рукахъ правительства и т. под. недвижимая собственность, ипотека которой не могла быть обременена въ одинаковой степени съ прочими недвижимыми имуществами. Включивъ ихъ въ общіе расчеты, мы нарушили бы безошибочность послѣднихъ. Имѣній этого рода хотя

*) Къ числу этихъ 64 уѣздовъ принадлежатъ всѣ уѣзды семи губерній: Калишской (8 уѣздовъ), Петроковской (8 уѣздовъ), Сувалской (7 уѣздовъ), Сѣдлецкой (9 уѣздовъ), Радомской (7 уѣздовъ) и Кѣлецкой (7 уѣздовъ). Кромѣ того 2 уѣзда (Влоцлавскій и Ловичскій) Варшавской губерніи и 8 уѣздовъ Люблинской губ. (т. е. за исключеніемъ Яновскаго и Замойскаго). Эти 64 уѣзда составляютъ 80% ихъ общаго числа. Но кромѣ того не всѣ полученные нами данныя однородны по содержанию. Относительно 50-ти уѣздовъ полученные цифры касаются всѣхъ землевладельцевъ, независимо отъ ихъ вѣроисповѣданія, для прочихъ же 14-ти уѣздовъ (Радомской и Кѣлецкой губ.) свѣдѣнія наши ограничались данными, относящимися къ еврейскому землевладѣнію или къ такимъ имѣніямъ, которыми обезпечены капиталы евреевъ. Этого рода данными мы воспользовались для того, чтобы въ связи съ прочими свѣдѣніями обстоятельно выяснить какъ самое происхожденіе долговъ, такъ и вообще изслѣдовать участіе евреевъ въ дѣлѣ земельного кредита.

сравнительно немного по числу, но они заключаютъ въ себѣ большія пространства земли *).

Всѣ долговые обязательства, основанныя на ипотекахъ, мы раздѣляемъ на:

I. Долгъ Кредитнаго Общества, по величинѣ котораго до известной степени мы получаемъ свѣдѣніе о цѣнности имѣнія. Рядомъ съ другими обязательствами, лежащими на имѣніи, ссуда Кредитнаго Общества можетъ служить главнымъ критеріумомъ при опредѣленіи степени задолженности имѣній.

II. Частные долги, о поводахъ и цѣли употребленія коихъ свѣдѣній не имѣется.

III. Долги возникшіе вслѣдствіе неуплаты полной оцѣночной суммы имѣнія. Этотъ родъ долговыхъ обязательствъ представляетъ данныя для сужденія о движеніи въ переходѣ имѣній изъ однихъ рукъ въ другія и о числѣ совершенныхъ сдѣлокъ.

IV. Долгъ, считающійся на имѣніи вслѣдствіе внесенія въ ипотеку суммы приданого.

V. Долги казенные на имѣніяхъ, приобретенныхъ отъ казны (бывшихъ казенныхъ или подушныхъ), и долги банковые.

VI. Залоги и поручительства, обезпеченные имѣніемъ (кауціи и эвикціи).

Имѣнія нераз-
дѣльные и раз-
дробленные
(rozparcelo-
wane).

Кромѣ того собранный нами статистическій матеріалъ мы дѣлимъ сообразно его отношенію къ двумъ категоріямъ имѣній: нераздѣльныхъ и раздробленныхъ парцеляцій. Последняго рода имѣній въ наши свѣдѣнія вошло 1,465 или 15% общаго числа.

*) Выписки изъ ипотечныхъ книгъ, которыми мы пользуемся, собраны были для каждого отдѣльнаго земледѣнія на особомъ листкѣ, на которомъ вписывались данныя по однородно составленнымъ вопросамъ пунктамъ. Въ нихъ обозначалось: фамилія владѣльца, количество земли въ моргахъ, величина долга съ указаніемъ лицъ или учреждений ссудившихъ заемъ и занятаго ими въ гипотеку мѣста, происхожденіе ссуды; равнымъ образомъ и величина суммы залоговъ и обезпеченій, лежащихъ на имѣніяхъ. Относительно имѣній, перемѣнявшихъ въ послѣднее время владѣльцевъ, находимъ также и оцѣночныя суммы съ обозначеніемъ времени опредѣленія оцѣнки. Но такъ какъ прежнія оцѣнки не могутъ служить для сравненія и во многихъ случаяхъ не представляютъ дѣйствительнаго значенія, то мы ими будемъ пользоваться главнымъ образомъ для характеристики движенія въ дѣлѣ перехода земельной собственности изъ рукъ въ руки.

Поводы для
такого раздѣ-
ленія.

Причина принятаго нами подраздѣленія понятна: имѣнія этихъ двухъ категорій рѣзко различаются не только характеромъ веденія хозяйства, но и состояніемъ задолженности.

При парцеляціи имѣнія обыкновенно происходитъ выплата разныхъ лежавшихъ на ипотеку обязательствъ. Особеннаго интереса заслуживаетъ то обстоятельство, что парцеляція создала новыя формы совмѣстнаго владѣнія и новыя отношенія. Въ тѣхъ случаяхъ, когда вслѣдствіе невозможности или нежеланія одновременной уплаты или для обезпеченія остающейся части стоимости въ пользу прежняго владѣльца, ипотека продолжаетъ быть общей, возникаетъ, любопытное въ экономическомъ и социальномъ отношеніи, явленіе, вовсе не извѣстное до 1865 года, или по крайней мѣрѣ мало извѣстное, а именно кредитъ товариществъ на условіяхъ взаимной ответственности.

Товарищества такія состоятъ изъ коренныхъ жителей, иногда въ сообществѣ съ нѣмецкими колонистами и очень часто съ евреями. Допущеніе евреевъ къ совмѣстному пользованію кредитомъ съ первоначальными собственниками раздѣляющихся на участки имѣній и еще чаще новыми пріобрѣтателями, — для полученія ли возможности совершенія парцеляціи, для расплаты-ли съ прежними обязательствами или, наконецъ въ виду расходовъ по исполненію требуемыхъ формальностей, — представляется намъ явленіемъ не лишеннымъ значенія.

Впрочемъ вопросъ о парцеляціи имѣній—одинъ изъ наиболее современныхъ вопросовъ: нѣкоторые видятъ въ положительномъ рѣшеніи его послѣднее спасеніе для крупнаго землевладѣнія, другіе опасаются, что послѣдствіемъ осуществленія задачъ парцеляціи явится всеобщій упадокъ сельскаго хозяйства. Поэтому каждый лучъ свѣта, проясняющій эту загадочную и животрепещущую область, крайне желателенъ.

Въ числѣ имѣній первой категоріи, то есть нераздѣленныхъ, мы различаемъ имѣнія *христіанъ* и *евреевъ*. Разсчеты задолженности тѣхъ и другихъ мы вносимъ въ отдѣльныя рубрики. Еврейскихъ имѣній оказалось въ нихъ всего 500 или 5% общаго ихъ числа.

Имѣнія хри-
стіанъ и ев-
реевъ.

Группировка
имѣній по
обширности
владѣній.

Каждое-же землевладѣніе въ частности, какъ раздробленное, такъ и нераздѣльное, какъ христіанское такъ и еврейское, мы подвергнемъ разсмотрѣнію не въ общей совокупности, а сгруппированное по величинѣ имѣній. Такое раздѣленіе намъ кажется неизбежнымъ, такъ какъ расчеты на основаніи однихъ среднихъ цифръ для совокупности всей земельной собственности не могутъ намъ дать выводовъ, достаточно вразумительныхъ и точныхъ.

Первая группа заключаетъ въ себѣ весьма мелкое землевладѣніе, не превышающее 60 моргъ *), т. е. около 30³/₄ десятины. Ко *второй* группѣ мы относимъ небольшія имѣнія величиной отъ 60 до 600 моргъ. Въ *третью* группу имѣній мы зачисляемъ имѣнія въ 600—1500 моргъ. Въ *четвертую* — землевладѣнія размѣромъ отъ 1500 до 3000 моргъ. Наконецъ, въ *пятую* мы включаемъ всѣ имѣнія, превышающія 3000 моргъ.

Слѣдуетъ замѣтить, что изъ числа имѣній послѣдней группы ни одно не подверглось парцелляціи.

Имѣнія съ
неопредѣлен-
нымъ количе-
ствомъ земли.

Такъ какъ изъ записей ипотечныхъ книгъ не всегда оказалось возможнымъ опредѣлить точное количество земли въ имѣніяхъ, то возникла необходимость допустить еще *шестую* группу съ 2,672 имѣніями, въ которыхъ пространство земли не опредѣлено.

Заключенія и
выводы, осно-
ванные на на-
шихъ данныхъ,
примѣнимы къ
землевладѣ-
нію цѣлаго
края.

Такъ какъ имѣнія, вошедшія въ общій расчетъ, расположены по всему пространству территоріи страны отъ наиболѣе выдавшихся къ сѣверу до южныхъ границъ и такъ какъ нѣкоторыя изъ нихъ пользуются улучшенными путями сообщеній водными и сухопутными, другія же лежатъ внѣ ихъ и подчасъ лишены всякихъ дорогъ; притомъ въ однихъ имѣніяхъ земля плодороднѣе, въ другихъ, наоборотъ, мало производительна, то выводы и заключенія изъ общихъ расчетовъ, основанныхъ на этихъ разнородныхъ хозяйствахъ, мы вправѣ примѣнить къ условіямъ земле-

*) Польская поземельная мѣра, морга = 0,51248 десятины, т. е. на одну сотую больше половины десятины. Въ мелкихъ цифрахъ можно принимать моргу за полдесятины, но напр. 100 моргъ уже составляетъ не 50, а 51 десятину, 1000 моргъ = 512 десятинамъ и т. д. Кстати сказать, по нашему мнѣнію эту польскую мѣру по русски слѣдуетъ называть не *моргомъ*, а *моргой*, какъ ее называетъ большая часть и польскій крестьянинъ.

владѣнія цѣлаго края, безъ опасенія впасть въ какую либо одно-сторонность.

Нѣкоторыя
неточности въ
ипотечныхъ
книгахъ.

Хотя данныя, извлеченныя изъ ипотеки, не подлежатъ сомнѣ-
нію, насколько дѣло идетъ объ оцѣнкѣ степени имущественной со-
стоятельности владѣльцевъ и степени благосостоянія послѣднихъ,
тѣмъ не менѣе данныя эти нерѣдко грѣшатъ неточностью и не
могутъ служить совершенно вѣрнымъ отраженіемъ дѣйствительности.

Доселѣ ни въ одной странѣ не удалось получить вполне точ-
ныхъ цифръ ипотечной задолженности и даже тамъ, гдѣ веденіе
книгъ достигло до предѣловъ полнаго совершенства, какъ напри-
мѣръ во Франціи, неточности далеко не устранены. Случается,
что давно оплаченные долговые обязательства продолжаютъ фигу-
рировать въ ипотекахъ, не встрѣчая требованій сторонъ объ ихъ
исключеніи изъ долговой книги. Случается, что въ ипотечныя
книги внесены фиктивные долги съ цѣлью обойти права другихъ
кредиторовъ. Ссуды Кредитнаго Общества и другихъ учреждений
погашаются ежегодно, а между тѣмъ первоначальная сумма долга
остается неизмѣнною. Съ другой стороны одни и тѣ же долги
записываются въ различныхъ рубрикахъ и статьяхъ и при са-
момъ старательномъ обзорѣ ипотеки, повтореніе можетъ быть не-
замѣчено и задолженность имѣнія представляется такимъ образомъ
въ преувеличенномъ видѣ.

Неточности
французской
ипотеки.

Значительность разницы, возникающей отсюда, можно видѣть
изъ примѣровъ французской ипотеки. Когда въ 1877 году пред-
приняты были изысканія надъ степенью задолженности француз-
скаго землевладѣнія, то ипотечные долги, независимо отъ случай-
ныхъ ссудъ въ земельномъ банкѣ (Credit foncier), составляли
19,278,000,000 франковъ. Въ сумму эту входило въ то время
на 5,741,000,000 такихъ обязательствъ, которыя уже утратили
свое значеніе и однако еще значились не вычеркнутыми изъ ипо-
течныхъ книгъ. Такимъ образомъ оказалось, что дѣйствительная
задолженность земельной собственности во Франціи составляла изъ
общей, значившейся въ книгахъ, цифры, всего 70%.⁰

Ошибочно, однако, было бы полагать, что и у насъ можно
разсчитывать на такую же, благопріятную въ смыслѣ общей за-

долженности, дѣйствительность и что землевладѣніе наше на самомъ дѣлѣ обременено менѣе чувствительною тяжестью долговъ, чѣмъ показываютъ данныя ипотеки.

Прежде всего надо обратить вниманіе на то, что неточности, происходящія отъ небрежности, чаще всего попадаютъ въ данныхъ, касающихся мелкаго землевладѣнія, между тѣмъ какъ мы главнымъ образомъ разсматриваемъ вопросъ о задолженности средней и крупной земельной собственности.

Извѣстно, что во Франціи землевладѣніе чрезвычайно раздроблено. Число земельныхъ собственниковъ и совладѣльцевъ помѣстій доходитъ тамъ до 8 милліоновъ. Участки земли, не превосходящіе размѣровъ двухъ эктаровъ (менѣе 2-хъ десятинъ ^{*)}), составляютъ 74% въ общей цифрѣ французскаго землевладѣнія; участковъ же отъ 2 до 6 эктаровъ 15%; такъ что слѣдовательно 90% всего пространства земли раздѣлено на клочья, величиною не достигающею 6 десятинъ. Кромѣ того во Франціи ссуды изъ «Credit foncier» не играютъ большой роли, такъ какъ онѣ въ суммѣ общей задолженности не превосходятъ 5%.

Состояніе
ипотечныхъ
книгъ у насъ.

Въ нашихъ ипотечныхъ книгахъ скорѣе замѣтно какъ бы ощущеніе тѣсноты. Оплаченныя старыя обязательства могли бы не дать мѣста для новыхъ, поэтому все, что возможно, вычеркивается. Впрочемъ, недавно, по поводу выдачи собственникамъ расчетныхъ листовъ за отошедшіе отъ нихъ крестьянскія земли, была принята общая провѣрка ипотечныхъ записей. Съ другой стороны въ послѣдніе годы значительныя суммы въ ипотеки погашены, послѣ совершенныхъ аукціонныхъ продажъ, но не вычеркнуты изъ книгъ единственно по причинѣ неприведенія въ извѣстность новой классификаціи имѣній. Не мало включается въ книги и фиктивныхъ записей съ цѣлью обхода правъ дѣйствительныхъ заимодавцевъ. Но какъ бы то ни было, все это исключительные случаи, въ общей массѣ долговыхъ обязательствъ не играющіе значительной роли.

^{*)} Французскій эктаръ = 0,91533 десятины.

Значеніе по-
правокъ въ
ипотечныхъ
разсчетахъ.

Все это даетъ намъ право заключить, что отбрасывая изъ общей цифры задолженности по ипотечнымъ даннымъ 10% въ счетъ могущей въ нихъ быть неточности, мы не впадемъ въ большую ошибку.

Впрочемъ введеніе этихъ поправокъ для цѣлей нашего труда не представляетъ большого значенія, ибо цифры, коими мы пользуемся, во всякомъ случаѣ даютъ намъ лишь приблизительную картину дѣйствительности, а наша задача этимъ только и ограничивается. Есть иное еще обстоятельство, вліяющее на то, что даже не вводя поправокъ въ наши разсчеты, въ результатѣ мы получимъ сумму задолженности не выше дѣйствительной.

Значеніе
кауцій и эвик-
цій среди ипо-
течныхъ за-
писей.

Такъ называемыя кауціи и эвикціи (залогъ и обезпеченія) очень часто не отличаются отъ долговременныхъ ипотечныхъ обязательствъ и, наравнѣ съ обыкновенными долгами, ихъ слѣдуетъ включить въ сравнительные разсчеты для полученія выводовъ дѣйствительной задолженности землевладѣнія.

На практикѣ большая часть кауцій представляетъ собою обязательство, которое въ послѣдствіи обыкновенно превращается въ обыкновенную ипотечную запись. Евреи наравнѣ съ христіанами, и даже банковыя учрежденія, нерѣдко даютъ займы подъ ипотечное обезпеченіе, не обращаясь къ формальности внесенія въ реестръ (интабуляцію), а въ формѣ кауцій и эвикцій.

Обозначеніе
банковыхъ
долговъ подъ
названіемъ
кауцій.

Варшавское общество взаимнаго кредита открыло кредитъ землевладѣльцамъ подъ обезпеченіе такого вида залога на ихъ имѣнія на сумму 989 т. р. Банки Комерческій и Учетный съ своей стороны имѣютъ не мало такого же рода гарантій, внесенныхъ въ ихъ реестры подъ занятія у нихъ суммы.

Сахарные заводы чаще всего обезпечиваютъ свои авансы, выдаваемые свекловичнымъ плантаціямъ, въ формѣ такихъ кауцій. Судя по балансу акціонерныхъ сахароварень, 15 сахарныхъ заводовъ, на которыхъ перерабатывается 46% всего количества употребляемой въ дѣло свекловицы, выдали въ счетъ ея на 1,596,000 авансовъ. Если предположить, что и остальными фабриками выдано этихъ авансовъ въ той же пропорціи, то получится весьма внушительная сумма 3,492,000 рублей всѣхъ такихъ авансовъ. Слѣ-

дуетъ замѣтить, что такого рода авансы получаютъ и крестьяне, но высота ихъ незначительна; они достигаютъ не выше 10% нормы, допускаемой для землевладѣльцевъ болѣе крупныхъ.

Внесеніе въ
ипотеку задол-
женности ев-
реевъ.

Внесенныя въ записи долговныя обязательства въ пользу евреевъ, являясь болѣею частью послѣдствіемъ разныхъ торговыхъ сдѣлокъ (tranzаксуі), не влекущихъ къ долговременной задолженности, очень часто превращаются въ простое долговое обязательство. Въ нашихъ данныхъ мы находимъ по этому предмету довольно обстоятельныя указанія.

Такъ въ Кѣлецкой губерніи въ пользу евреевъ имѣется записей кауцій и эвикцій на сумму около 1.200,000 рублей. Происхожденіе этихъ обязательствъ слѣдующее:

а) въ зачетъ проданнаго лѣса	74,4%
б) эвикціи подъ проданныя земли	4,6%
в) исполненіе арендныхъ договоровъ	2,8%
г) разные проданные евреямъ сельскіе продукты	2,8%
д) кауціи на открытый кредитъ подъ векселя	4,0%
е) кауціи и эвикціи безъ опредѣленнаго назначенія	10,9%
ж) приданое	0,1%
з) кауціи на предполагаемые расходы взысканій	0,4%

Записи на ипотеку
раздроблен-
ныхъ имѣ-
ній.

Въ имѣніяхъ раздробленныхъ на участки, мелкіе собственники, избѣгая возможныхъ потерь отъ совмѣстнаго владѣнія съ малосостоятельными хозяевами, стараются обезпечить себя тѣмъ, что дѣлаютъ ипотечныя записи въ разныхъ отдѣльныхъ рубрикахъ. Очень часто бываетъ такъ, что въ качествѣ пріобрѣтателей извѣстнаго количества земли фигурируетъ только небольшое число лицъ, которыя затѣмъ дѣлятъ купленную землю на части и обезпечиваютъ остальныхъ покупателей при посредствѣ кауцій и эвикцій.

Прочіе случаи
залоговыхъ за-
писей (кауцій).

Одновременно встрѣчаются и записи, неимѣющія такого важнаго значенія. Для увѣренности въ томъ, что предполагаемые расходы въ случаѣ взысканій ипотечныхъ займовъ будутъ возмѣщены, вошло въ обычай записывать въ ипотеку кауцію въ 10%.

занятой суммы. Находимъ также и записи на обезпеченіе акциза и т. д.

Послѣдствія и
значеніе залоговыхъ записей. Эгого рода временныя долговыя обязательства, лежащія на землѣ, получаютъ различный характеръ въ зависимости отъ обстоятельствъ землевладѣльца. Они могутъ исчезнуть безслѣдно, не оказавъ никакого вліянія на положеніе ипотеки и могутъ обременить ее наравнѣ съ обыкновеннымъ долгомъ. Исчислить, хотя бы примѣрно, какая часть изъ обязательствъ, включенныхъ въ формѣ кауцій и эвикцій, бываетъ исполнена и какая, вслѣдствіе неполнаго ихъ удовлетворенія, превращается въ обыкновенный долгъ, нѣтъ возможности. Кромѣ того, бываютъ случаи, когда кауція и эвикція ложатся гораздо болѣе тяжелымъ ярмомъ на владѣльца, чѣмъ обыкновенный открытый заемъ, потому что подъ видомъ невыполнимыхъ сдѣлокъ здѣсь очень часто скрываются ростовщическія операціи.

Однимъ словомъ, на практикѣ въ этомъ дѣлѣ создалось такое разнообразіе, что не только нѣтъ возможности привести къ какой нибудь классификаціи всѣхъ употребляемыхъ въ дѣлѣ комбинацій, но иногда даже бываетъ трудно проникнуть въ ихъ дѣйствительный смыслъ. Для статистики задача эта неисполнима. Но между тѣмъ и оставить безъ вниманія всѣ суммы, фигурирующія подъ именемъ эвикцій, было бы тоже ошибкой. Соображаясь съ различными указаніями, намъ кажется самымъ близкимъ къ истинѣ мнѣніе, по которому изъ общей цифры кауцій и эвикцій всего третья часть ихъ можетъ приниматься за настоящія обезпеченія, не отягчающія ипотеки, прочія же надо признать обыкновенными долгами.

Кромѣ этихъ оговорокъ, мы не считаемъ нужнымъ вводить дальнѣйшихъ поправокъ въ окончательный расчетъ. Вышеприведенныя же оговорки были необходимы для охарактеризованія значенія цифръ, которыя основаны лишь отчасти на статистическихъ данныхъ, главнымъ же образомъ приходится довольствоваться предположеніемъ. Намъ кажется, что расчеты всегда цѣлесообразнѣе извлекать изъ цифръ неизмѣненныхъ, хотя бы точность ихъ и подлежала нѣкоторому сомнѣнію.

Установленіе
стоимости
имѣнія.

О степени и значеніи задолженности имѣній возможно судить только тогда, когда извѣстна ихъ стоимость. Въ противномъ случаѣ сама по себѣ—большая ли, малая ли—голая цифра долга ничего не показываетъ.

Ипотечныя оцѣнки, кое гдѣ обозначенныя въ книгахъ, по начинамъ выше объясненнымъ, весьма неудовлетворительны съ этой точки зрѣнія. Принятіе какой либо средней стоимости для поземельной единичной мѣры невозможно, такъ какъ она не установлена. Притомъ мы уже убѣдились въ томъ, какіе различные получаются выводы, смотря по тому, что было взято за основаніе расчетовъ. Между тѣмъ въ данномъ случаѣ дѣлать предположеніе о томъ, какая изъ цифръ ближе къ истинѣ, возможно, но утверждать рѣшительно нельзя. Кромѣ того стоимость земли измѣняется смотря по мѣстности, по положенію, по качествамъ почвы, по путямъ сообщенія, по сосѣдству или отдаленности промышленныхъ заведеній или иныхъ мѣстъ сбыта сельскихъ произведеній. Принятіе стоимости для каждаго имѣнія или для каждой мѣстности представляется еще менѣе возможнымъ, какъ по затруднительности при этомъ расчетовъ, такъ по совершенному отсутствію такого рода данныхъ.

Ссуда кредит-
наго общества
какъ мѣра
опредѣленія
степени задол-
женности.

Поэтому намъ остается обратиться къ единственно-возможному способу установленія приблизительной стоимости имѣній, именно принявъ за основаніе оцѣнку Кредитнаго Общества, т. е. опредѣляя стоимость имѣнія по размѣру выданной подъ него ссуды. Размѣръ ея можетъ служить основаніемъ приблизительной оцѣнки имѣнія; дѣйствительную же полную стоимость его мы будемъ считать равною двойной суммѣ, выданной подъ него ссуды.

Деньги кредит-
наго общества
составляютъ
40% ихъ сто-
имости.

Однако вводить въ расчеты эти цифры безъ нѣкоторой модификаціи тоже нельзя. Во-первыхъ при оцѣнкѣ берутъ въ расчетъ всевозможныя поводы для ограниченія ссуды и недопущенія ея до теоретическаго максимума. Поэтому общая дѣйствительная стоимость имѣній очевидно должна превышать двойную цифру ссудъ Кредитнаго Общества. Съ другой стороны, однако, надо принять во вниманіе, что стоимость имѣній вообще упала и что вслѣдствіе этого въ настоящее время отношеніе прежде взятой ссуды къ цѣнѣ

ности имѣнія возрасло. Възявъсь всѣ эти условія, мы считаемъ наиболѣе близкимъ къ истинѣ предположеніе, что въ большинствѣ случаевъ ссуда Кредитнаго Общества составляетъ 40% стоимости имѣній или что послѣдняя въ $2\frac{1}{2}$ раза превосходитъ цифру ссудъ, выданныхъ этимъ обществомъ подъ имѣнія.

Оцѣнка земли по исчисленію Кред. Общества. Въ «Сборникѣ статистическихъ свѣдѣній» Кредитнаго Общества (1881, стр. 199) приведенъ подсчетъ, сдѣланный въ моментъ возвышенныхъ цѣнъ на землю въ 1879 году, съ цѣлью опредѣленія средней стоимости одной vloki *).

По тремъ даннымъ источникамъ средняя цифра получилась 1021 р. на vloku или $34\frac{1}{2}$ р. на моргу.

Оцѣнка земли, исчисленная на основаніи отношенія стоимости къ ссудѣ Кред. Общества. Попытаемся теперь исчислить оцѣночную сумму для каждой изъ принятыхъ нами группъ землевладѣнія, если за основаніе расчета принять вышесказанное предположеніе, что ссуды Кредитнаго Общества составляютъ 40% дѣйствительной стоимости имѣній. Принимая въ расчетъ, конечно, только тѣ имѣнія, которыя пользовались этимъ кредитомъ и разлагая сумму его на все количество моргъ, получимъ слѣд. цифры:

Въ имѣн. размѣромъ до 60 моргъ	долгъ Кр. Общ.	29 р. на м.	Цѣна vloki	2175 р.
» » » отъ 60 до 600 »	» 26 »	» » »	» » »	1950 »
» » » 600 » 1500 »	» 22 »	» » »	» » »	1650 »
» » » 1500 » 3000 »	» 17 »	» » »	» » »	1275 »
» » » болѣе 3000 »	» 13 »	» » »	» » »	975 »

Въ среднемъ выводѣ, не принимая въ расчетъ количества земли каждого имѣнія въ отдѣльности, общій ихъ долгъ Кредитному Обществу составляетъ на моргъ 20 р., а средняя стоимость vloki составить 1500 р.

Значеніе полученныхъ цифръ. Эти цифры, повидимому, доказываютъ, что стоимость земли обратно пропорціональна размѣрамъ землевладѣнія, т. е. чѣмъ имѣніе обширнѣе, тѣмъ земельная единица меньше стоитъ. Раз-

*) Vloka = 30 моргамъ = 15,37 десятины.

1) Максимумъ стоимости, полученный въ Кредитномъ Обществѣ — согласно постановленіямъ 1869 г. — отъ помноженія земельной подати на 112. 884 р.

2) Стоимость vloki согласно постановленіямъ 1872 964 »

3) Ипотечная оцѣнка vloki, уменьшенная 25% 1216 »

ница между крайними категориями доходить на моргу до двойной цѣны слишкомъ и въ самомъ крупномъ землевладѣніи цѣнность влоки почти на 600 р. меньше противъ исчисленной средней ея стоимости. Не слѣдуетъ однако забывать, что различіе это могло произойти по двумъ причинамъ: могла его вызвать дѣйствительно меньшая доходность земли въ имѣніяхъ большихъ размѣровъ, но могло оно произойти и вслѣдствіе различія въ правилахъ таксаціи, принятыхъ Кредитнымъ Обществомъ для большихъ имѣній. Конечно, въ послѣднихъ земля чаще остается бездоходной: чѣмъ ея меньше, тѣмъ владѣльцу ея важнѣе, чтобы каждый клочекъ земли былъ употребленъ съ пользой. Взглядъ этотъ, установившись, дѣйствительно вліяетъ на пониженіе оцѣночныхъ цифръ для значительныхъ имѣній. Но существуютъ и такія условія, которыя вызываютъ прямо противоположныя послѣдствія: въ обширныхъ имѣніяхъ нерѣдко встрѣчается высшая обработка земли, болѣе интенсивное веденіе хозяйства, многополье, лучшее унавоживаніе, раціональность, знаніе дѣла и употребленіе машинъ, которые несомнѣнно увеличиваютъ доходность имѣній. Въ виду этого трудно согласиться, чтобы разниа въ пользу мелкаго землевладѣнія, если и допустить ея существованіе, доходила до столь ощутительной цифры, какая оказывается по нашимъ даннымъ. Гораздо вѣроятнѣе предположеніе, что въ этомъ дѣлѣ оказываетъ вліяніе система оцѣнки имѣній, принятая Кредитнымъ Обществомъ. И дѣйствительно, при опредѣленіи цифры общей стоимости имѣнія этимъ Обществомъ, вовсе не принимается въ расчетъ цѣнность лѣса, котораго въ большихъ имѣніяхъ и абсолютно и относительно гораздо больше, чѣмъ въ малыхъ. Отъ этого изъ расчетовъ ускользаютъ большія пространства земли, ни въ какомъ случаѣ не представляющія собою нуля. Лѣсъ, существуя, конечно, имѣетъ цѣну, а послѣ вырубки его получается новъ, плодородіе которой всегда выше соотвѣтственнаго количества и качества земли выпаханной. Надо замѣтить кромѣ того, что при оцѣнкѣ берется въ расчетъ поземельная подать, которая по мѣрѣ увеличенія количества земли недвижимой собственности, сравнительно ниже чѣмъ въ мелкомъ землевладѣніи, что также составляетъ препятствіе къ увеличенію ссудъ.

Отношение
цифры ссудъ
Кред. Обще-
ства къ оцѣ-
ночной сум-
мѣ въ имѣ-
ніяхъ различ-
ныхъ катего-
рій.

Въ виду высказанныхъ соображеній, можно съ полною вѣроятностью принять, что въ большихъ имѣніяхъ долгъ Кредитнаго Общества не достигаетъ 40% ихъ стоимости. Для IV группы (1500—3000 моргъ) онъ составляетъ едва ли не 30% (при этомъ, цѣна vloки опредѣлилась бы въ 1700 р.), а для имѣній, свыше 3000 моргъ, даже 25%, причемъ стоимость vloки упала бы до 1560 руб.

Надо еще принять во вниманіе и слѣдующія обстоятельства: Такъ называемые сервитуты тяготеютъ на обширныхъ имѣніяхъ въ гораздо большихъ размѣрахъ, чѣмъ на мелкомъ землевладѣніи. Лѣсные пространства, кое-какъ еще сохранившіяся, находятся преимущественно въ крупныхъ, не задолженныхъ владѣніяхъ. При нынѣшнихъ обстоятельствахъ продажа крупныхъ имѣній встрѣчается гораздо болѣе затрудненій, чѣмъ среднихъ. Поэтому, для упрощенія дальнѣйшихъ сравненій, мы останавливаемся на предположеніи, что въ общемъ расчетѣ на землевладѣніи всѣхъ группъ долгъ Кредитнаго Общества составляетъ 40% стоимости задолженныхъ имѣній

Общая сумма
ипотечнаго за-
должанія и по
отдѣльнымъ
статьямъ.

Вся задолженность по ипотекамъ, считая всякаго рода долги, кауціи же въ той мѣрѣ, въ какой обозначено прямое обязательство на опредѣленную сумму, заключается для 9,429 имѣній въ 50 уѣздахъ, подлежащихъ нашему изслѣдованію, въ слѣдующихъ статьяхъ:

Составляетъ
процентъ общей
цифры задол-
женности.

Долгъ Кр. Общества	73,7 мил. *)	37,6 %
Частные долги	70,7	36,0 »
Недоплата стоимости	9,5	4,9 »
Суммы приданого	11,0	5,6 »
Кауціи и эвикціи	26,5	13,5 »
Долги казенные и банковые	4,8	2,4 »

Всего . . . 196,2 мил. . . 100%

*) Считаемъ нужнымъ замѣтить, что въ видахъ упрощенія, мы часто опускаемъ мелкія цифры, но въ общихъ итогахъ они приняты въ расчетъ.

Частные долги. Изъ числа этихъ статей долги Кредитнаго Общества и частные представляютъ почти равныя цифры. Вместе взятыя эти двѣ рубрики составили около $\frac{3}{4}$ всей ипотечной задолженности имѣній.

Сумма всѣхъ частныхъ долговъ. Складывая всѣ роды частныхъ долговъ (непосредственныхъ, оставшихся недоплатъ по оцѣнкѣ и записей на приданое), окажется, что они составляютъ $46\frac{1}{2}\%$, то есть доходятъ до половины всей задолженности и значительно превышаютъ ссуды Кредитнаго Общества.

Долги различнаго происхожденія въ сравненіи съ цифрой долга Кр. Общества. Если для болѣе нагляднаго сравненія между собою долговъ относящихся къ разнымъ статьямъ, мы примемъ долгъ Кредитнаго Общества за 100, то тягость всѣхъ долговъ въ совокупности выразится цифрою 266.

Всякаго рода частные долги превышаютъ ссуду Кредитнаго Общества на $\frac{1}{4}$ (124%).

Кауціи и званціи достигаютъ $\frac{1}{3}$ ссуды Кредитнаго Общества (36%), казенные же долги и долги банковые составляютъ всего 6% долга Кредитному Обществу.

Принимая, что долгъ Кредитнаго Общества составляетъ 40% стоимости имѣній и обозначая этотъ долгъ цифрою 100, мы легко придемъ къ выводу, что еслибы общая цифра задолженности доходила только до 250, то она покрывала бы собою полную стоимость имѣній. Между тѣмъ эту цифру мы исчисляемъ въ 266! Отбрасывая изъ нея, согласно съ вышепоясненнымъ соображеніемъ, $\frac{1}{10}$ часть частныхъ долговъ и $\frac{1}{3}$ кауцій, мы всетаки получимъ въ результатъ 104 милліона рублей или сумму, превышающую ссуду Кредитнаго Общества въ полтора раза, т. е. задолженность почти равную стоимости имѣній.

Отсюда слѣдуетъ, что даже принявъ во вниманіе уменьшеніе долга путемъ постепеннаго его погашенія, задолженность чрезвычайно велика. Это — подтверждается и случаями продажи имѣній съ торговъ, на которыхъ они продавались въ послѣдніе годы за цѣну, немногимъ превышавшую ссуду Кредитнаго Общества.

Сумма долговъ, приходящаяся на моргу. Общая задолженность имѣній, вошедшихъ въ нашъ расчетъ съ опредѣленнымъ количествомъ земли, возникающая изъ суммы вышеприведенныхъ статей, составляетъ 150,210,100 р. Средняя

цифра долга на моргу земли въ имѣніяхъ, какъ прибѣгавшихъ къ ссудѣ Кредитнаго Общества, такъ и не пользовавшихся ею, достигаетъ свыше 44 р. *).

Откидывая, какъ было объяснено выше, $\frac{1}{10}$ частныхъ долговъ и $\frac{1}{4}$ часть кауціи, мы получимъ наиболѣе, какъ намъ кажется, близкую къ истинѣ цифру задолженности на земельную единицу, а именно 38 р. 50 к. на моргу **).

Какъ уже сказано, Кредитное Общество въ 1879 году опредѣлило среднюю стоимость морги въ Ц. П. въ 34 $\frac{1}{2}$ р. Оцѣнка эта была въ то время черезъ-чуръ низка, и даже теперь, послѣ общаго пониженія цѣны на землю, она должна считаться ниже дѣйствительной.

Впрочемъ, если бы мы увеличили ее, хотя бы до 50 рублей, то и при этомъ задолженность землевладѣнія оказалась бы доведенною до $\frac{1}{5}$ стоимости имѣній. Отбрасывая записи по залогамъ и обезпеченіямъ и казенные долги, всетаки одни ссуды Кредитнаго Общества и частные долги всякаго происхожденія, даже по исключеніи $\frac{1}{10}$ части ихъ, достигаютъ 34,5 руб. на моргу, то есть суммы, равной оцѣнкѣ 1879 года и гораздо выше половины ($\frac{7}{10}$) предполагаемой стоимости, доведенной до едва-ли возможнаго при настоящемъ положеніи, максимума.

*) Долгъ Кредитнаго Общества на моргу	17,2 р.
Частные долги	16,0 »
Недоплаты по оцѣнкѣ	2,1 »
Приданыя	2,8 »
Кауціи и эвикціи	5,0 »
Казенные и банковые долги	0,7 »

Всего на моргу 44,2 р.

**) Долгъ Кредитнаго Общества на моргу	16,0 р.
Частные долги	14,4 »
Недоплаты по оцѣнкѣ	1,9 »
Приданыя	2,3 »
Кауціи и эвикціи	3,2 »
Долги казенные и банковые	0,8 »

Всего на моргу 88,2 р.

Въ такомъ видѣ могло бы представляться это дѣло, если бы вся земля отвѣчала солидарно и равномерно за всѣ ссуды, взятыя подъ нее. Но, такъ какъ извѣстное количество земли остается совершенно свободнымъ отъ долговъ или находится подъ сравнительно небольшимъ гнетомъ ихъ, то долги, лежащіе на остальныхъ имѣніяхъ достигаютъ суммы, далеко превышающей ихъ стоимость.

Разныя степени задолженности.

Если всѣ займы и обязательства, по исключеніи изъ нихъ ссудъ Кредитнаго Общества, не превосходятъ послѣднихъ, то отсюда можно прямо заключить, что общая задолженность имѣній еще не равняется ихъ стоимости. Это относится одинаково ко всякаго рода земельнымъ имуществамъ и слѣдовательно ко всѣмъ группамъ имѣній, на которыя мы ихъ раздѣлили. Если же эти долги хотя и превышаютъ ссуды Кредитнаго Общества, но менѣе чѣмъ въ $1\frac{1}{2}$ раза *), то задолженность уже приближается къ высотѣ оцѣнки. Это напоминаетъ положеніе плавающего въ водѣ тѣла и уже до верха погруженного. При малѣйшей добавленной къ нему тяжести, оно пойдетъ ко дну. Слѣдуетъ замѣтить, что положеніе крупныхъ имѣній въ этомъ отношеніи, по причинамъ, о которыхъ упомянуто выше, не въ такой еще степени критическое.

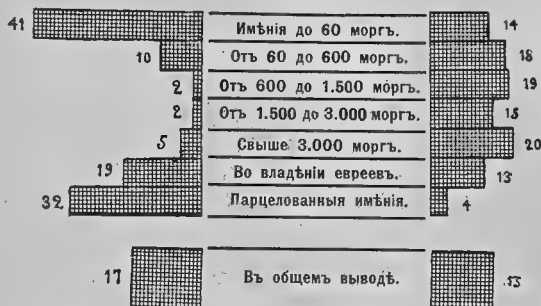
Процентное отношеніе между различными степенями задолженности имѣній разныхъ категорій.

Не затрудняя читателя длиннымъ рядомъ цифръ, предлагаемъ на его разсмотрѣніе 4 графическія изображенія, изъ коихъ фиг. 1 представляетъ процентное отношеніе не задолженныхъ имѣній къ общему землевладѣнію данной группы; фиг. 2 — тоже отношеніе имѣній, на которыхъ состоитъ одинъ только долгъ Кредитному Обществу; фиг. 3 — процентное отношеніе имѣній, коихъ прочіе долги не превышаютъ ссуды Кредитнаго Общества и фиг. 4 — процентное отношеніе имѣній, которыхъ прочіе долги превышаютъ ссуду Кредитнаго Общества.

*) Слѣдовательно вся сумма задолженности, то есть ссуда Кредитнаго Общества и прочіе долги и обязательства вмѣстѣ взятые, не превышаетъ въ $2\frac{1}{2}$ раза одну ссуду Кредитнаго Общества.

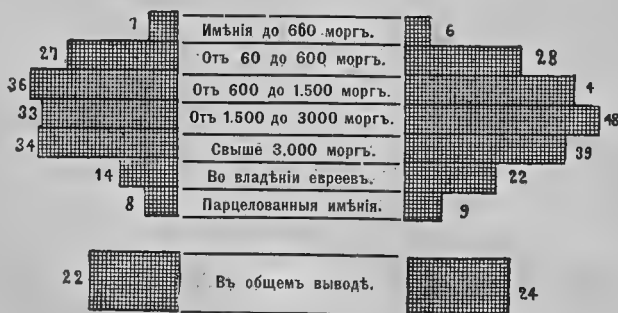
Процентное отношеніе числа имѣній разныхъ группъ по степе-
нямъ задолженности.

Фиг. 1. % имѣній, вовсе не
обремененныхъ долгами.

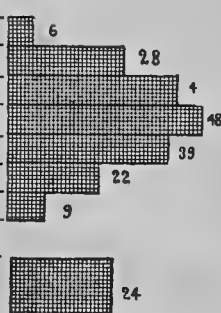


Фиг. 2. % имѣній, обременен-
ныхъ одною лишь ссудой
Кредитнаго Общества.

Фиг. 3. % имѣній, коихъ прочіе
долги не превышаютъ
ссуду Кр. Общества.



Фиг. 4. % имѣній, коихъ прочіе
долги превышаютъ ссу-
ду Кр. Общества.



Прежде всего бросается въ глаза, что изъ четырехъ разсматривае-
мыхъ здѣсь видовъ задолженности самымъ большимъ по числу имѣній
оказывается худшій изъ нихъ (фиг. 4): 24% всего землевладѣнія
находятся подъ бременемъ долговъ, вдвое и болѣе превышающихъ
ссуду Кредитнаго Общества, а въ этомъ случаѣ—какъ намъ уже
извѣстно—является опасеніе, что сумма задолженности достигаетъ
стоимости имѣнія или даже превосходитъ ее.

Изъ прочихъ трехъ видовъ состоянія задолженности землевладѣнія, опять мы видимъ, что худшій изъ нихъ въ тоже время самый многочисленный (фиг. 3): 22% общаго числа имѣній, сверхъ ссуды Кредитнаго Общества, находится подъ гнетомъ иныхъ долговъ. Затѣмъ 17% общаго числа имѣній свободно отъ всякихъ долговъ и 15% такихъ, коихъ долгъ заключается лишь въ ссудѣ Кредитнаго Общества.

Слагая эти цифры, получимъ 78%; остальные 22%—категорія имѣній, не состоящихъ въ долгу у Кредитнаго Общества, но не свободныхъ отъ иныхъ долговъ.

Имѣнія свобод-
ныя отъ дол-
говъ.

Одинъ взглядъ на фиг. 1 убѣждаетъ, что довольно значи-
тельный % имѣній, свободныхъ отъ долговъ, произошелъ един-
ственно благодаря существованію группы мелкаго землевладѣнія,
въ которомъ почти половина имѣній (41%) не имѣетъ долговъ.
Во второй группѣ въ такомъ благоприятномъ положеніи находится
всего уже десятая часть имѣній; между средними и крупными
имѣніями такихъ всего 1/50 часть, въ самомъ же крупномъ земле-
владѣніи въ такомъ положеніи находится изъ 20 имѣній только
одно. Но если-бы мы взяли въ расчетъ не число имѣній, а коли-
чество земли, то оказалось бы, что не 17% всего землевладѣнія
свободно отъ долговъ, а всего только 5%.

Для имѣній раздробленныхъ парцелляціей получается довольно
высокій процентъ не задолженныхъ вовсе (32%). Это объясняется
отчасти тѣмъ, что парцеллованныя имѣнія относятся большею
частью къ группѣ самого мелкаго землевладѣнія. По той же при-
чинѣ мы видимъ незначительное число такихъ имѣній и въ осталь-
ныхъ видахъ задолженности.

Средняя цифра задолженности имѣній, находящихся въ рукахъ
евреевъ, на всѣхъ фигурахъ, кромѣ 3-й, весьма недалеко отъ
средней цифры, выведенной для всѣхъ имѣній.

Имѣнія, на ко-
торыхъ чис-
лится только
долгъ Кред.
Общества.

Фиг. 2 не представляетъ такихъ большихъ различій; всѣ
цифры по группамъ (кромѣ имѣній раздробленныхъ) близки къ
среднимъ. Изъ нихъ оказывается, что среди имѣній мелкихъ (60—
600 м.), среднихъ и самыхъ крупныхъ—1/5 такихъ, кото-
рыя не имѣютъ иныхъ долговъ, кромѣ Кредитнаго Общества.

На фиг. 3 и 4 показатели задолженности имѣній среднихъ, большихъ и самыхъ крупныхъ выступаютъ дальше прочихъ, тогда какъ на фиг. 1 они короче всѣхъ, а на фиг. 2 остаются почти наравнѣ съ прочими. Имѣнія же, принадлежащія къ группѣ самыхъ мелкихъ выступаютъ въ этомъ положеніи задолженности въ количествѣ всего 6—9% общего числа. Изъ небольшихъ имѣній (60—600 м.) болѣе четверти (27%) относятся къ третьей категоріи задолженности и болѣе четверти (28%) къ четвертой. Другими словами значительная часть имѣній этой группы находится въ положеніи критическомъ.

Имѣнія съ задолженностью достигающею стоимости его или превосходящею ее.

На фиг. 3 средніе столбцы выступаютъ почти до одинаковой величины (36%, 33% и 34%), изъ чего видно, что третья часть имѣній среднихъ и крупныхъ находится въ положеніи, въ которомъ долги хотя и не сравнялись еще со стоимостью недвижимаго имущества, но уже повидимому доходятъ до нея или даже нѣсколько превышаютъ ее.

На фиг. 4 болѣе всего выдается (48%) землевладѣніе крупное (1,500 до 3,000 м.); почти половина его испытываетъ гнетъ задолженности, превышающей слишкомъ вдвое ссуду Кредитнаго Общества. Затѣмъ уже идетъ среднее землевладѣніе — 41% и имѣнія 5-й группы (свыше 3000 м.)—39%*).

*) Численное отношеніе имѣній въ различныхъ степеняхъ задолженности.

Размѣры имѣній.	Свободн. отъ долговъ.			Обрем. ссудой Кред. Общества.			Сумма долговъ не превышаетъ двойной ссуды Кред. Общ.			Сумма долговъ превышаетъ двойную ссуду Кр. Общества.		
	Христіанск.	Еврейскихъ	Парцелов.	Христіанск.	Еврейскихъ	Парцелов.	Христіанск.	Еврейскихъ	Парцелов.	Христіанск.	Еврейскихъ	Парцелов.
До 60 моргъ	41	35	55	14	1	1	7	—	1	6	4	6
Отъ 60 до 600 моргъ	10	19	25	18	16	5	27	15	9	28	23	8
» 600 » 1500 »	2	4	12	19	20	4	36	25	22	41	36	20
» 1500 » 3000 »	2	—	14	15	25	—	33	21	29	48	37	43
Свыше 3000 »	5	—	—	20	10	—	34	20	—	39	60	—
Среднее . .	15	19	32	17	13	4	25	14	8	27	22	9

Ссуды Кр. Общества выданы слѣд. проценту изъ числа имѣній:

Процентное отношеніе имѣ- ній, коимъ вы- даны ссуды Кр. Общества.	Имѣніямъ.	Землевладѣніе христіанское.	Землевладѣніе еврейское.
	до 60 моргъ.	27,3%	4,8%
	» 600 »	74,1%	54,1%
	» 1,500 »	95,8%	81,3%
	» 3,000 »	95,1%	83,3%
	свыше 3,000 »	92,8%	90%

Имѣнія свобод-
ныя отъ ссудъ
Кредитн. Обще-
ства, но задол-
женныя иными
обязатель-
ствами.

Если эти цифры сложить съ цифрами, значущимися на фиг. 1 и 5, т. е. съ числомъ имѣній всѣхъ группъ, свободныхъ отъ долговъ, то убѣдимся, что сумма не достигаетъ цифры 100, то есть что извѣстная часть имѣній хотя и не пользовалась кредитомъ Кредитнаго Общества, но обременена другого рода долгами. Поэтому всей ипотечной задолженности не слѣдуетъ сравнивать съ долгомъ Кредитнаго Общества, а только ту ея часть, которая тяготеетъ вмѣстѣ съ нимъ на однихъ и тѣхъ же имѣніяхъ. Такимъ образомъ часть вышеприведенныхъ суммъ при сравненіи должна будетъ отпасть и общее состояніе задолженности окажется менѣе тяжелымъ.

Сумма различ-
наго рода дол-
говыхъ обяза-
тельствъ, при-
ходящаяся на
одну моргу
земли.

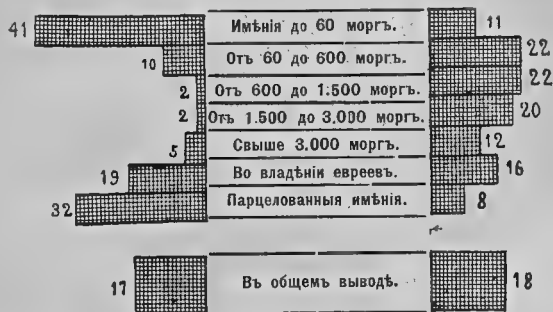
Кромѣ свѣдѣній о томъ, какую часть общей оцѣнки земли составляетъ ея задолженность, для цѣлей нашего труда интересно сдѣлать сравненіе между различными видами этой задолженности и узнать въ какихъ размѣрахъ каждая изъ группъ землевладѣнія пользуется существующими источниками и формами кредита. Для этого намъ придется сопоставить все пространство земли, вошедшее въ ипотеку, съ цѣлой суммой долговъ, лежащихъ на ней. На нижепомѣщаемыхъ (6, 7 и 8) фигурахъ графически изображена различная степень задолженности, какая приходится въ каждой изъ группъ имѣній на моргу земли по разнороднымъ обязательствамъ.

Повторенное на фиг. 5 графическое изображеніе показываетъ какой процентъ имѣній въ каждой изъ группъ имѣній остается свободнымъ отъ всякихъ долговыхъ обязательствъ. Обращаемъ вниманіе читателя на это обстоятельство, ибо оно непосредственно влияетъ на среднюю высоту задолженности земельной единицы. Мы уже знаемъ, что, напримѣръ, Кредитное Общество даетъ на моргу самымъ мелкимъ

собственникамъ 29 р. Здѣсь же мы встрѣчаемъ всего 11 р. Это происходитъ именновслѣдствіе того, что 41% имѣнницъ первой группы не обременено никакими ссудами. Такимъ образомъ, хотя самое мелкое землевладѣніе (до 60 моргъ) въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ пользуется наибольшей цифрою кредита на моргу, но въ общемъ оно остается съ наименьшею противъ прочихъ группъ задолженностью.

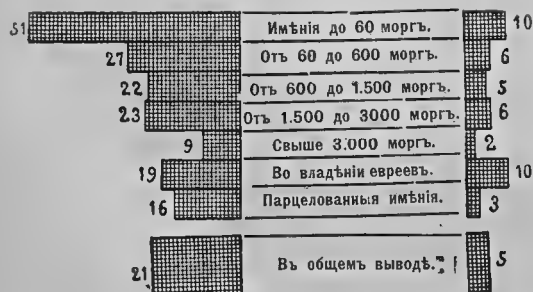
Средняя задолженность морги въ имѣніяхъ разныхъ группъ.

Фиг. 5. % имѣній не обремененныхъ долгами.

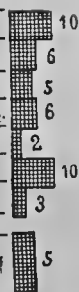


Фиг. 6. Сумма долговъ Кредитному Обществу и Казнѣ приходится на одну моргу въ рубляхъ.

Фиг. 7. Сумма частныхъ долговъ, приходится на моргу въ рубляхъ.



Фиг. 8. Сумма кауцій и звикцій приходится на моргу въ рубляхъ.



Казенные долги мы встрѣчаемъ преимущественно въ имѣніяхъ поцерковныхъ. Такъ какъ эти долги до извѣстной степени имѣютъ сходство съ долгами Кредитнаго Общества, то мы ихъ помѣщаемъ въ общую категорію.

Замѣчанія по
поводу цифры
долговъ въ
различн. груп-
пахъ имѣній.

Приведенныя графическія изображенія, какъ и предшествовавшія, между прочимъ показываютъ, что цифры задолженности имѣній еврейскихъ во всѣхъ группахъ и во всѣхъ категоріяхъ долговъ приближаются къ среднимъ цифрамъ общей задолженности. Только обязательствами по залогамъ и обезпеченіямъ *) имѣнія евреевъ обременены болѣе прочихъ. Происходитъ это, вѣроятно, вслѣдствіе того, что подъ этимъ видомъ у нихъ фигурируютъ обыкновенные частные долги и такое предположеніе тѣмъ вѣроятнѣе, что ссуды Кредитнаго Общества и частные долги обременяющіе еврейскія имѣнія, двумя рублями меньше средней цифры, приходящейся на каждую моргу прочаго землевладѣнія. Отчасти же, можетъ быть, это является послѣдствіемъ того обстоятельства, что евреямъ чаще приходится вступать въ договоры и сдѣлки, требующіе залоговъ и обезпеченій.

Впрочемъ имѣнія трехъ среднихъ группъ (отъ 60 до 3,000 моргъ) обременены залоговыми обязательствами (каусуі) въ одинаковой степени. Долги частные и Кредитнаго Общества, по величинѣ суммы, причитающейся на моргу, тоже одинаковы въ каждой изъ этихъ трехъ группъ. Нѣкоторая разниа замѣчается только въ группѣ имѣній отъ 60 до 600 моргъ, въ которыхъ частные долги превышаютъ шестью рублями среднюю цифру ихъ, лежащую на моргѣ.

Значеніе дол-
говъ въ раз-
личныхъ
группахъ.

Частные долги доходятъ до особенно значительной высоты въ самомъ мелкомъ землевладѣніи. Рядомъ съ 11 рублями на моргъ, взятыми изъ Кредитнаго Общества, частные долги здѣсь доходятъ до 51 рубля. Обезпеченія (ewiksyu) въ этой группѣ составляютъ здѣсь тоже не малую сумму, ибо пятью рублями превосходятъ среднюю ихъ цифру въ прочихъ группахъ и равняются по этой

*) Кауціи и эвикціи.

статьѣ задолженности еврейскаго землевладѣнія. Этотъ результатъ, вѣроятно, происходитъ вслѣдствіе того, что къ группѣ самаго мелкаго землевладѣнія принадлежитъ большое число фабричныхъ усадебъ, мельницъ и тому подобныхъ недвижимыхъ имуществъ, которыхъ цѣнность несоразмѣрна съ количествомъ владѣемой земли и кредитъ получается ими независимо отъ размѣровъ земельныхъ владѣній. Кромѣ того владѣльцамъ этой группы услуги Кредитнаго Общества не столь доступны, какъ владѣльцамъ болѣе крупныхъ имуществъ, поэтому они вынуждены бывають прибѣгать къ инымъ его источникамъ. Но въ общей суммѣ все таки частный кредитъ этой группы не особенно отличается отъ того же кредита въ слѣдующихъ за нею группахъ. Обремененіе каждой морги самаго мелкаго землевладѣнія 62 рублями обыкновенныхъ долговъ и 10 р. залоговыми обязательствами слѣдуетъ здѣсь считать даже болѣе низкой задолженностью чѣмъ тяжесть на моргѣ второй группы, состоящую изъ 49 р. частнаго долга и 6 р. залога (кауси), ибо на увеличеніе цѣнности земли группы мельчайшихъ владѣній немало вліяетъ сравнительно болѣе застроенность ихъ и часто фабричныя усадьбы на ней.

Долгъ, обременяющій имѣнія средней величины, составляетъ на моргу 44 р. и залоговыхъ обезпеченій 5 р., т. е. почти одинаковый какъ и въ имѣніяхъ крупныхъ (1,500—3,000 м.), гдѣ на моргу приходится 43 р. обыкновенныхъ долговъ и 6 р. залоговъ. Выводъ этотъ нельзя считать благопріятнымъ, если принять въ расчетъ весьма правдоподобную оцѣнку, по которой средняя стоимость морги землевладѣнія едва достигаетъ 50 р.

Болѣе благопріятными представляются намъ цифры задолженности въ имѣніяхъ группы самого крупнаго землевладѣнія (свыше 3,000 моргъ). Всѣ долговыя обязательства этой группы обременяють земельную единицу мѣры сравнительно легче чѣмъ въ прочихъ. Ссуды Кредитнаго Общества въ общемъ доходятъ лишь до 12 р., частныя долги до 9 р. и залоговъ 2 р. Итого общая задолженность этихъ имѣній 23 р. на моргу. Сравненіе это приводитъ къ заключенію, нѣсколько измѣняющему прежніе взгляды на дѣло задолженности имѣній: оно является болѣе благопріятнымъ

для самаго крупнаго землевладѣнія и подтверждаетъ вышесказанное наше мнѣніе, что ссуда Кредитнаго Общества, выдаваемая подъ имѣнія наиболѣе крупныя, вслѣдствіе исключенія изъ оцѣночной цифры стоимости лѣсныхъ пространствъ, весьма низка сравнительно съ дѣйствительной стоимостью имѣній. Поэтому, при сужденіи о степени задолженности имѣнія по величинѣ ссуды Кредитнаго Общества, слѣдуетъ принимать это обстоятельство въ расчетъ. Но кромѣ того сравнительно меньшая цифра задолженности въ группѣ крупнаго землевладѣнія получалась и по той причинѣ, что между имѣніями этой группы находится сравнительно большее число вовсе не обремененныхъ долгами, а именно 5%, тогда какъ въ двухъ предыдущихъ группахъ такихъ имѣній всего 2%.

Значеніе средних цифръ.

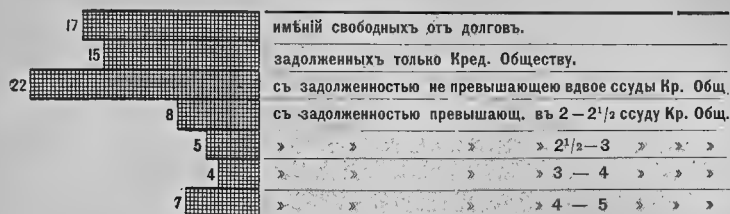
Таковы среднія цифры въ отдѣльности для каждой группы землевладѣнія. Но и тутъ, какъ всегда, слишкомъ полагаться на нихъ не слѣдуетъ. Какая польза отъ того, что сама по себѣ средняя цифра невелика, если при этомъ тяжесть задолженности распредѣлилась не равномерно, а сосредоточилась на слабыхъ пунктахъ, ежеминутно угрожая катастрофой продажи съ молотка многочисленнымъ имѣніямъ. Ихъ не избавить отъ бѣды одно то обстоятельство, что въ числѣ сосѣднихъ съ ними имѣній находятся и такія, которыя не нуждаются въ займахъ и не пользуются ссудами даже Кредитнаго Общества. Настоящимъ образомъ изслѣдовать положеніе землевладѣнія значитъ получить точныя свѣдѣнія о количествѣ единицъ его, висящихъ надъ бездной банкротства и опредѣлить число такихъ, которые уже находятся на покатости, ведущей къ тому же. Тѣ же самыя условія, которыя ввергли въ несчастье десятки состояній, могутъ съ теченіемъ времени привести къ тому же концу сотни семействъ и болѣе. Эта возможность представляется угрозой, съ которой слѣдуетъ считаться.

Сравненіе задолженности имѣній опредѣленныхъ размѣровъ съ задолженностью имѣній, коихъ размѣръ земли не указанъ.

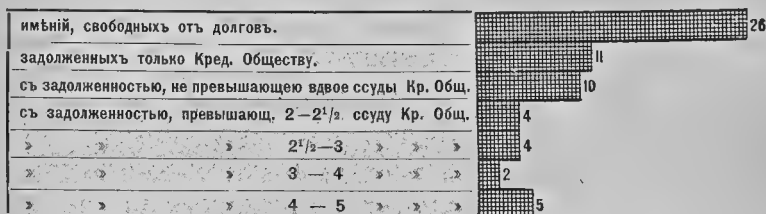
Но, прежде, чѣмъ перейти къ подробнымъ изысканіямъ въ этомъ направленіи, окончимъ обзоръ общихъ цифръ.

Общее число имѣній съ опредѣленнымъ пространствомъ земли, т. е. 6,757 владѣній, въ отношеніи задолженности, распадается на степени.

Процентное отношеніе этихъ степеней задолженности поясняется слѣдующимъ графическимъ изображеніемъ:



Процентное же отношеніе для 2,672 имѣній съ неопредѣленнымъ количествомъ земли представляется въ слѣдующемъ видѣ:



Объ эти фигуры въ верхней ихъ части вовсе не походятъ одна на другую. На первой изъ нихъ болѣе всего выступаетъ цифра имѣній, вся задолженность коихъ не достигаетъ высоты двойной ссуды Кредитнаго Общества; на второй — замѣтнѣе всего цифра имѣній, свободныхъ отъ долговъ. Эта главная разница происходитъ отъ того, что среди имѣній съ неопредѣленнымъ пространствомъ земли огромное большинство принадлежитъ къ разряду мелкаго землевладѣнія, въ которомъ, какъ мы видѣли выше, имѣній вовсе не задолженныхъ 41%. Прочія процентныя цифры обѣихъ фигуръ довольно близки другъ къ другу, хотя вообще относящіяся къ имѣніямъ неопредѣленнаго размѣра нѣсколько ниже. Это послѣднее обстоятельство объясняется тѣмъ, что имѣнія, записанныя въ ипотеку безъ обозначенія количества земли, принадлежать болѣею частью къ числу самыхъ мелкихъ, вообще рѣже прибѣгающихъ къ займамъ.

Отношеніе за-
долженности
къ количеству
земли.

Если сопоставленіе цифры задолженности съ числомъ имѣній
видоизмѣнить въ отношеніе ея къ площади земли, то получатся
слѣдующіе процентные итоги.

всего про-
странства.

Землевладѣнія свободнаго отъ долговъ .	168,714 моргъ или	5°/о
» обремененнаго только долгомъ		
Кред. Общества	587,273	» 17°/о
» съ задолженностью не превос- ходящею двойной суммы долга		
Кред. Общества	1,081,746	» 31°/о
» съ задолженностью превышаю- щею вдвое и въ 2½ раза		
долгъ Кред. Общества	411,383	» 12°/о
» съ задолженностью превышаю- щею долгъ Кред. Общества		
въ 2½—3 раза	304,028	» 9°/о
» съ задолженностью превыш. д.		
Кред. Общ. въ 3—4 раза	257,282	» 7,6°/о
» съ задолж. прев. долгъ Кред.		
Общества въ 4—5 разъ	367,134	» 10,8°/о

Такъ какъ землевладѣльцы Ц. П. оплачиваютъ поземельную
подать всего въ количествѣ за 10,717,000 моргъ, то прилагая
вышеприведенный расчетъ процентныхъ отношеній для 50 уѣздовъ
къ цѣлому краю, получимъ:

тысяч моргъ.

Свободной отъ долга земли	536
Обремененной ссудой Кредитнаго Общества	1,854
» суммой долговъ, не превышающей вдвое	
ссуды Кредитнаго Общества	3,419
» долгами, превышающими ссуду Кредит.	
Общества въ 2—2½ раза	1,307
» долгами, прев. ссуду К. Общ. въ 2½—3 р.	965
» » » » » 3—4 »	814
» » » » » 4—5 »	1,157

Сложивши въ одну сумму земли, коихъ задолженность несомнѣнно не достигла полной ихъ стоимости, а именно 1) земли незадолженные вовсе, 2)—обремененныя ссудой Кредитн. Общества и 3) всѣ прочіе, долги коихъ не превышаютъ ссуды Кред. Общества, получимъ 5,809 тыс. моргъ или 54,2% всего пространства земельной собственности.

Раздѣленіе
всей земель-
ной собствен-
ности ц. п. по
степени задол-
женности.

Земельной собственности, обремененной долгами, почти равняющимися ея стоимости или нѣсколько ее превышающими, — т. е. такой, какую мы сравнивали съ ея держащимся на поверхности воды тѣломъ, которому при малѣйшемъ потрясеніи придется утонуть, — оказывается 1,307 тыс. моргъ, или 12%.

Еще въ худшемъ, совершенно критическомъ положеніи находится 2,936 моргъ или 27%. Изъ нихъ по крайней мѣрѣ 1,157 тыс. моргъ земли или 10% находятся подъ угрозой неминуемаго банкротства и продажи съ аукціона, такъ какъ задолженность ихъ уже превосходитъ ссуду Кред. Общества въ 3, 4, 5 разъ и болѣе.

Такимъ образомъ мы стоимъ передъ фактомъ чрезвычайной задолженности землевладѣнія.

Что чрезмѣрная задолженность землевладѣнія является естественнымъ и непремѣннымъ послѣдствіемъ вліянія дѣйствующихъ условій, въ этомъ между прочимъ могутъ насъ убѣдить сравнительныя цифры стоимости производства, платежей повинностей и условій сбыта (см. предисловіе).

Задолженность, какъ результатъ вѣдѣ дѣйствующихъ вліяній и окружающихъ условій.

Уменьшеніе доходности несомнѣнно усиливаетъ тяжесть заключенныхъ долговыхъ обязательствъ. Стало быть, если бы даже сумма долговъ осталась прежняя (далѣе будетъ показано насколько она въ послѣднее время возросла), то и при этомъ, вслѣдствіе пониженія доходности имѣній, тяжесть ихъ должна сдѣлаться болѣе чувствительною.

Продолжая усиливаться, эта тяжесть, подавляющая землевладѣніе, являясь прямымъ послѣдствіемъ уменьшенія доходности имѣній, вліяетъ на общее оскудѣніе земледѣльческаго промысла. Ослабляя капиталистическую силу предпринимателя, это обстоя-

тельство препятствует развитію и совершенствованію промысла и нерѣдко вызываетъ его полный упадокъ.

Для обстоя-
тельнаго изу-
ченія степени
чрезмѣрной
задолженности
необходимы
подробныя из-
слѣдованія.

Но приведенныя нами данныя не исчерпываютъ всего значенія и всѣхъ послѣдствій задолженности землевладѣнія.

Размѣры этого бѣдствія, которое, въ случаѣ дальнѣйшаго продолженія неблагоприятныхъ условій производства, могутъ отразиться на общемъ благосостояніи страны, тогда только будутъ ясно сознаны, когда они выразятся не въ однихъ, хотя бы не подлежащихъ сомнѣнію, среднихъ цифрахъ. Опираясь на опыты другихъ странъ, мы должны изслѣдовать главнѣйшія причины бѣдствія и указать способы ихъ устраненія. Для этого, повторяемъ, недостаточны одни среднія цифры, намъ необходимо вникнуть въ характеръ задолженности хозяйствъ разнородныхъ типовъ землевладѣнія мелкаго, средняго и крупнаго, вникнуть въ ближайшія причины существованія долговъ разныхъ категорій и въ прочія подробности дѣла, выясняющія условія быта нашего земледѣльца и виды его на будущность нашего земледѣлія.

Состояніе хозяйства въ имѣніяхъ мелкихъ, среднихъ и крупныхъ.

Значеніе под-
робныхъ из-
слѣдованій.

Изслѣдованіе, основанное на однихъ общихъ и среднихъ цифрахъ, недостаточно для обстоятельнаго выясненія положенія дѣла. Среднія цифры конечно облегчаютъ возможность ориентироваться въ цѣломъ, но для точнаго знакомства съ предметомъ требуется разсмотрѣніе его во всѣхъ подробностяхъ.

Прежде всего слѣдуетъ отдать себѣ отчетъ въ численности каждой изъ группъ, на которыя мы раздѣлили все землевладѣніе въ 50 уѣздахъ. Начнемъ съ тѣхъ 6,757 имѣній, въ которыхъ количество земли обозначено. Изъ нихъ во владѣніи христіанъ 5,425 и во владѣніи евреевъ 436. Кромѣ того 896 имѣній раздробленыхъ на участки парцелляціей.

Процентное отношеніе имѣній и количества земли представляется въ слѣдующемъ видѣ *).

Изъ числа 6,757 имѣній.	Во владѣніи христіанъ.		Во владѣніи евреевъ.		Раздроблен- ныхъ.	
	% имѣній.	Количество моргъ въ тысячахъ.	% имѣній.	Количество моргъ въ тысячахъ.	% имѣній.	Количество моргъ въ тысячахъ.
До 60 моргъ	22,1	27,3	23,9	2,3	25,3	5,0
Отъ 60 до 600 моргъ	49,5	711,4	50,6	59,3	68,3	143,8
» 600 » 1500 »	20,2	1023,2	18,3	76,0	5,6	37,4
» 1500 » 3000 »	6,1	687,0	5,3	47,6	0,8	13,6
Свыше 3000 моргъ	2,1	601,7	2,3	50,8	—	—
Итого	100,0	3050,6	100,0	235,8	100,0	299,8

По этимъ даннымъ оказывается, что процентныя отношенія между земельной собственностью христіанъ и таковою же евреевъ во всѣхъ группахъ имѣній почти тождественны. Разница нигдѣ не превышаетъ 2%; большею же частью она ниже 1%. Поэтому нельзя сказать, чтобы еврейскія имѣнія принадлежали по преимуществу къ одной какой либо категоріи землевладѣнія. Еврейское землевладѣніе распредѣлилось равномерно по всѣмъ группамъ имѣній въ той же пропорціональности, какая существуетъ въ землевладѣніи христіанскомъ. Что же касается парцелляціи, то этому процессу подвергаются преимущественно небольшія имѣнія. 93% уже раздробленныхъ имѣній приходится на 1 и 2-изъ нашихъ группъ; изъ средняго размѣра имѣній поступило въ парцелляцію 5,6%, а изъ 4-й группы всего 0,8%. Въ самомъ крупномъ землевладѣніи (группа 5-я) парцелляція вовсе не встрѣчается.

*) См. таблицу въ концѣ книги.

Далѣ мы видимъ, что самая мелкая земельная собственность, имѣющая свои книги въ губернскихъ ипотекахъ, составляетъ по количеству земли весьма незначительную часть всего пространства, менѣе сотой части, а по числу имѣній 22%.

2-я группа (отъ 60 до 600 моргъ), по числу имѣній, составляетъ половину общаго ихъ числа, пространствомъ же земли они образуютъ $\frac{1}{4}$ часть всего землевладѣнія. Въ слѣдующихъ группахъ разумѣется обратное явленіе: число имѣній въ нихъ невелико, пространствомъ же они занимаютъ значительную часть всего землевладѣнія.

Имѣній 3-й группы всего 20% по числу ихъ, но по отношенію къ занимаемому пространству они стоятъ на первомъ мѣстѣ, составляя третью часть всей разсматриваемой нами земельной собственности.

Число имѣній въ 4-й группѣ 6%, въ 5-й 2%, но количество земли, занимаемое ими, значительно: 4-я группа занимаетъ $\frac{1}{5}$, а 5-ая $\frac{1}{6}$ всей площади землевладѣнія.

Обзоръ подробностей задолженности.

Подробное разсмотрѣніе всѣхъ пяти группъ землевладѣнія, мы начнемъ съ имѣній, превышающихъ 3000 моргъ, причемъ прежде всего будемъ имѣть въ виду имѣнія, принадлежащія христіанамъ и затѣмъ перейдемъ къ еврейскимъ владѣніямъ.

Задолженность самаго крупнаго землевладѣнія (группа 5-я).

Наши данныя касаются всего 112 имѣній 5-й группы, принадлежащихъ христіанамъ, что составляетъ, какъ это обозначено выше, всего 2,1% общаго числа имѣній. Незначительность цифры этого рода владѣній неудивительна въ краѣ, въ которомъ землевладѣніе находится вообще въ состояніи сильнаго раздробленія. Большія имѣнія вообще легче малыхъ подвергаются дѣлежу между наслѣдниками, поэтому ихъ не только немного, но число ихъ уменьшается съ каждымъ годомъ. Кромѣ того въ Ц. П. многія въ дѣйствительности большія имѣнія раздѣлены на небольшія хозяйственныя единицы — фольварки — съ отдѣльными ипотечными книгами. Другими словами если бы мы считали вмѣсто большихъ имѣній, число ихъ владѣльцевъ, то наша группа крупнаго землевладѣнія увеличилась бы на счетъ группы владѣній средняго размѣра. Въ нашихъ данныхъ это положеніе высказывается и въ

частых повтореніяхъ фамилій собственниковъ при перечисленіи отдѣльныхъ фольварковъ.

На одно имѣніе въ этой группѣ въ среднемъ выводѣ приходится по 5,372 моргъ. Въ отдѣльности для губерній эта цифра возрастаетъ только по Сѣдлецкой губерніи (6,853).

Въ числѣ имѣній 5 группы находится всего 8 имѣній, не воспользовавшихся кредитомъ въ Кред. Обществѣ, что составляетъ 7% всего пространства или 73,000 моргъ, нигдѣ не заложеной земли. Среднею цифрой количества земли на каждое изъ восьми имѣній, свободныхъ отъ долговъ, приходится по 9 т. моргъ, между тѣмъ какъ средняя цифра владѣнія во всей группѣ немногимъ выше пяти тысячъ моргъ. Отсюда на первый взглядъ можетъ показаться, что ссудами Кр. Общества не пользуются преимущественно владѣльцы самой крупной земельной собственности, но такое заключеніе было бы слишкомъ поспѣшнымъ, такъ какъ цифры, на которыхъ оно было бы построено; слишкомъ недостаточны для какихъ бы то ни было общихъ и рѣшительныхъ выводовъ. Одно значительное имѣніе, незадолженное въ Кред. Обществѣ могло бы вызывать такой же результатъ, хотя бы остальные 7 имѣній были изъ числа ниже средняго размѣра для этой группы. Такъ это и оказывается въ данномъ случаѣ. Колоссальное имѣніе, считающее до 46 тыс. моргъ, обременено лишь самою назначительной суммой казеннаго долга. Слѣдовательно количество земли въ прочихъ семи имѣніяхъ, свободныхъ отъ долга Кред. Обществу, нѣсколько даже ниже средняго размѣра группы. Это же крупное владѣніе повліяло на увеличеніе средняго размѣра 5-й группы въ Сѣдлецкой губерніи. Совершенно свободныхъ отъ долговъ имѣній мы насчитали всего 6; слѣдовательно 2 изъ восьми, упомянутыхъ выше, прибѣгли къ иному средству, минуя Кредитное Общество.

Имѣнія 5-й группы, обремененныя только долгомъ Кред. Общества.

Слѣдуетъ оговорить, что вступленіе къ списокъ членовъ Кред. Общества, даетъ право не только на ссуду, но и на исполненіе нѣкоторыхъ обязанностей; поэтому весьма вѣроятно, что перѣдки случаи, особенно въ этой группѣ, когда полученіе ссуды обусловливается вовсе не экономической потребностью заемщика.

Имѣнія не обремененныя долгами.

Обременение
частными дол-
гами.

Предположение это тѣмъ правдоподобнѣе, что частнымъ кредитомъ пользовалось всего 65 имѣній, а 40 удовлетворялось одной ссудой Кредитнаго Общества, въ размѣрѣ, сравнительно съ величиной имѣнія, весьма ограниченномъ.

Всего на моргу частныхъ долговъ приходится 13 р.

На 7 имѣній, съ пространствомъ 33 тыс. моргъ, лежатъ казенные долги въ среднемъ 12 р. на моргъ.

Долги, происшедшіе отъ недоплаты по оцѣнкѣ, находимъ всего въ 4 имѣніяхъ Калишской губерніи (189 тыс. р.), въ одномъ имѣніи Петроковской губ. (20 т. р.) и въ трехъ имѣніяхъ Сувалкской губ. (304 т. р.). Это доказываетъ, что перемѣна собственника въ группѣ крупнаго землевладѣнія рѣже всего происходитъ путемъ продажи.

Общая сумма всѣхъ записей приданаго составляетъ 436 тыс. р., что даетъ на моргъ 13 р.

Значительныя рубрики по залогамъ (кауціямъ) встрѣчаемъ въ Калишской губерніи и въ Любартовскомъ уѣздѣ Люблинской губерніи.

Распределение
крупнаго зем-
левладѣнія по
степенямъ за-
долженности.

Распредѣляя имѣнія 5-й группы по степенямъ задолженности, мы приходимъ къ слѣдующимъ выводамъ.

66 имѣній, т. е. болѣе половины всего числа (59%), находится въ положеніи *благопріятномъ*, ибо она или вовсе не обременена долгами или вся сумма задолженности ея не превышаетъ двойной ссуды Кред. Общества. Количество земли въ этихъ имѣніяхъ составляетъ тоже болѣе половины всего пространства, занимаемаго цѣлою группой имѣній этого рода (53%). На каждое изъ такихъ имѣній въ среднемъ приходится по 4,9 тыс. моргъ.

20 имѣній (18%) находится въ положеніи, которое можно назвать *сомнительнымъ*, ибо долговые обязательства ихъ превышаютъ въ 2—3 раза ссуду Кред. Общества. Допуская даже предположеніе, основательность котораго выяснена въ предшествовавшей главѣ, что въ группѣ самаго крупнаго землевладѣнія ссуда Кред. Общества выдерживаетъ 25% оцѣнки, выходитъ, что при этой степени задолженности, тяжесть ея превышаетъ половину стоимости имѣній и доходить до $\frac{3}{4}$ послѣдней. Въ такомъ поло-

женіи находится задолженность 90 тысяч моргъ, составляющихъ 15% всего количества земли въ 5 группѣ, на каждое же такое имѣніе приходится 4,5 тыс. моргъ.

8 имѣній этой группы (7%) дошли до состоянія *критическаго*, такъ какъ задолженность ихъ въ 3—4 раза превышаетъ ссуду Бр. Общества, т. е. даже въ лучшемъ случаѣ уже достигаетъ стоимости. Они представляютъ пространство въ 73 тыс. моргъ (12%).

Наконецъ болѣе чѣмъ въ критическомъ положеніи (безвыходномъ) находится 16 имѣній (14%), составляющихъ 69 тыс. моргъ (11%); въ среднемъ по 4,3 тысячи моргъ на имѣніе. Въ этихъ имѣніяхъ задолженность превышаетъ болѣе чѣмъ вчетверо взятую ими ссуду Кред. Общества и, следовательно, даже при самомъ снисходительномъ разсчетѣ, общая сумма долговъ здѣсь превосходитъ стоимость недвижимой собственности *).

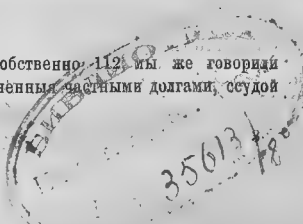
Приведенныя цифры и выводы изъ нихъ слѣдуетъ признать близкими къ дѣйствительности и во всякомъ случаѣ они отличаются большей точностью, чѣмъ данныя, касающіяся мелкаго землевладѣнія. Быть можетъ это происходитъ вслѣдствіе того, что ипотечныя книги здѣсь ведутся болѣе обстоятельно.

Весьма сомнительно, напимѣръ, чтобы въ ипотечныхъ книгахъ этой группы могли фигурировать долги, уже потерявшие свое значеніе, за исключеніемъ, разумѣется, сроковъ погашенія ссуды Кредитнаго Общества или казеннаго долга.

Относительно
благопріятное
положеніе
крупнаго зем-
левладѣнія.

Говоря вообще, крупное землевладѣніе Царства Польскаго относительно задолженности находится сравнительно въ лучшемъ положеніи, чѣмъ прочіе его виды. Ссуды Кредитнаго Общества, которыя мы приняли за мѣру сравненія при отбѣлкѣ обремененія долгами, въ этой группѣ имѣній гораздо менѣе значительны, чѣмъ въ прочихъ группахъ. Оплаты послѣдняго времени при продажѣ имѣній убѣждаютъ, что принятый способъ опредѣленія стоимости имѣній

*) Число всѣхъ имѣній въ этой группѣ собственно 112, мы же говоримъ только о 110 имѣніяхъ, потому что 2 имѣнія, обремененныя частными долгами, ссудой Кред. Общества не пользовались.



ниже дѣйствительнаго, что и повело къ преувеличенному мнѣнію о задолженности. Не смотря на это въ другихъ группахъ (за исключеніемъ 1-ой), мы находимъ меньше такихъ имѣній, существованію которыхъ ничто не угрожаетъ.

Причины этого
явленія.

Явленіе это довольно понятно. Дѣлежи большихъ имѣній легче всего совершаются въ натурѣ и такимъ образомъ одна изъ наиболѣе частыхъ причинъ возрастанія задолжанія—раздѣлъ—здѣсь дѣйствуетъ слабѣе, чѣмъ среди менѣе крупнаго землевладѣнія. Кромѣ того самое крупное землевладѣніе легче могло имѣть сбереженія, въ которыхъ оно находило защиту противъ постигавшихъ его бѣдствій во время общихъ кризисовъ. Нѣкоторые изъ доходовъ крупныхъ имѣній не испытывали пониженій; таковы доходы отъ лѣса, пропинаціи и проч.

Въ положеніи крупныхъ землевладѣльцевъ, болѣе чѣмъ гдѣ либо существовала возможность сокращенія расходовъ въ періодъ, когда ухудшеніе дѣлъ того требовало. Это обстоятельство весьма многозначуще. Въ Польшѣ соблюденіе приличій, привычекъ и вообще условныя требованія всякаго рода очень способствовали увеличенію стоимости общественной жизни, что всегда и весьма сильно отражается на бюджетѣ землевладѣльцевъ и въ окончательномъ результатѣ роковымъ образомъ отзывается на ипотекахъ. Владѣльцы небольшихъ имѣній, не могутъ, при величайшемъ стараніи ограничить своихъ расходовъ, потому что они и безъ того не отказываютъ себѣ только въ самомъ насущномъ. Иное дѣло собственники крупныхъ имѣній. Тѣ могли и, слѣдуетъ признать, часто желали и умѣли ввести экономію въ расходы. Прежніе пагубные предразсудки слабѣютъ и исчезаютъ, и даже то, что англичане называютъ „Standard of life“ понизилось значительно.

Не мало содѣйствовало экономіи и то обстоятельство, что управленіе имѣніями пришло въ болѣе порядокъ, среди землевладѣльцевъ чаще и чаще встрѣчается специальное знакомство съ дѣломъ и личный дозоръ хозяина повсюду уменьшилъ расходы и увеличилъ доходъ.

Примѣненіе
полученныхъ
выводовъ къ
цѣлому краю.

Если выведенныя процентныя отношенія примѣнить ко всему Царству Польскому, то останавливаясь на данныхъ 1878 года и, за неимѣніемъ иныхъ свѣдѣній, довольствуясь нѣкоторымъ вѣроя-

тѣмъ, что въ распредѣленіи земельной собственности особенно большихъ измѣненій не произошло, получимъ слѣдующіе результаты.

Количество земли во владѣніяхъ, превышающихъ 3,000 моргъ на имѣніе, во всемъ Царствѣ Польскомъ достигаетъ 3.280,525 моргъ, въ томъ числѣ свободныхъ отъ всякихъ долговъ 134,501 моргъ, съ ссудой Кредитнаго Общества 560,970 м. Распредѣляя прочія владѣнія по степени задолженности окажется:

Въ положеніи благоприятномъ 1.748,519 моргъ.

„ сомнительномъ 492,079 „

„ критическомъ 396,943 „

„ безвыходномъ 377,260 „

Задолжен-
ность въ 4-й
группѣ имѣній.

Все вышесказанное о крупномъ землевладѣніи, примѣнимо въ нѣкоторой степени и къ имѣніямъ съ 1,500—3,000 моргъ земли. Фольварки въ Царствѣ Польскомъ обладающіе 50-ю влоками земли уже считаются и могутъ считаться большими имѣніями. Конечно въ такихъ имѣніяхъ не можетъ быть такихъ же запасныхъ силъ какъ въ самыхъ крупныхъ; при раздѣлѣ имъ уже приходится терпѣть большой уронъ наличныхъ средствъ, ибо дѣлежъ натурой затруднителенъ и дальнѣйшій ростъ задолженности не легко остановить, особенно при наступленіи труднаго времени упадка доходности земледѣлія. Поэтому въ этой группѣ вообще состояніе задолженности находится въ нѣсколько худшемъ положеніи. Изъ общаго числа 331 имѣній 4-й группы всего 5% (16 имѣній) не заложено въ Кредитномъ Обществѣ. Средній размѣръ имѣнія, считая всю группу, 2,076 моргъ; если же принимать въ расчетъ имѣнія, задолженные въ Кредитномъ Обществѣ, то 2,081; слѣдовательно разницы въ количествѣ земли, владѣемой тѣми и другими, не оказывается.

Высота задол-
женности раз-
наго рода.

Долгъ Кредитнаго Общества въ этой группѣ уже доходитъ до 17¹/₂ рублей на моргу, между тѣмъ какъ въ предыдущей онъ составляетъ всего 13 р. на моргу. Казенные и банковые долги составляютъ 16 р. на моргу. Частные долги обременяютъ почти ³/₄ всѣхъ имѣній и доходятъ до 21 р. на моргу. Недоплатъ по оцѣнкѣ находимъ въ ¹/₁₂ части всего числа имѣній и такого долга

приходится на моргу 23 рубля. Обезпеченія суммъ приданныхъ въ этой группѣ имѣній обременяють $\frac{1}{4}$ часть ипотеки, въ количествѣ 18 р. на моргу. Прочія обезпеченія (кауціи) тоже значительны; они лежатъ на $\frac{2}{5}$ общаго числа имѣній и представляютъ тяжесть 12 р. на моргу.

Всѣ эти долговныя обязательства распределяются въ имѣніяхъ всѣхъ губерній, о которыхъ мы имѣемъ свѣдѣнія, болѣе или менѣе одинаково; только залоги и обезпеченія (кауціи) преобладаютъ въ Сувалкской губерніи.

Степени за-
долженности
имѣній этой
группы.

Въ предыдущей группѣ мы опредѣлили 59% имѣній, принадлежащихъ къ вовсе не имѣющимъ долговъ или обремененнымъ не выше двойной суммы ссуды Кредитнаго Общества. Въ этой же группѣ такихъ имѣній всего 50% (166 имѣній). По размѣру земельной собственности въ этомъ положеніи находится 340 тысячъ моргъ, что составляетъ тоже 50%. На одно имѣніе изъ числа пользующихся благопріятнымъ положеніемъ приходится среднимъ числомъ 2,050 моргъ, а для всей группы 2,076. Близость этихъ цифръ не позволяетъ выводить никакихъ предположеній относительно зависимости благопріятнаго положенія отъ количества владѣемой земли.

Въ положеніи сомнительномъ, т. е. съ задолженностью вдвое и втрое превышающею ссуду Кредитнаго Общества, находимъ 86 имѣній, или $\frac{1}{4}$ часть общаго числа имѣній группы (26%). На одно такое имѣніе приходится среднимъ числомъ 2,074 морги, т. е. пространствомъ земли эти имѣнія равны средней величинѣ имѣній цѣлой группы (2,076).

Состояніе критическое мы встрѣчаемъ въ 31 имѣніи этой группы (9%). Эти имѣнія, задолженность коихъ превышаетъ втрое и вчетверо ссуду Кредитнаго Общества, заключаютъ въ себѣ 67 тысячъ моргъ (около 10%). Средняя ихъ величина 2,150 м. Въ состояніи же безвыходномъ находится 40 имѣній (12%) съ пространствомъ земли 86 тыс. м. (12 $\frac{1}{2}$ %). Средняя величина этихъ имѣній — 2,145 моргъ. Достойно замѣчанія, что въ обоихъ неблагопріятныхъ случаяхъ среднія цифры выше средней цифры въ общемъ числѣ имѣній. Это какъ будто указываетъ на

то, что больший размѣръ имѣнія способствуетъ ухудшенію его положенія. Но и здѣсь нельзя дѣлать поспѣшныхъ заключеній, ибо цифръ слишкомъ мало и единичный случай легко можетъ отразиться на общемъ выводѣ, не выражая тѣмъ постоянного условія.

Задолжен-
ность имѣній
3-й группы.

Группа средняго размѣра имѣній (600—1500 моргъ), по общему количеству земли, вошедшему въ ея владѣнія, стоитъ на первомъ мѣстѣ. Количество это составляетъ $\frac{1}{3}$ всего пространства земельной собственности края. Число отдѣльныхъ владѣній въ ней втрое больше чѣмъ въ предшествующей и въ 10 разъ больше, чѣмъ въ группѣ имѣній свыше 3000 моргъ (100 влокъ или 1537 $\frac{1}{2}$ десятинъ).

Различный
родъ задол-
женности.

Изъ общаго числа 1098 имѣній этой группы (въ средн. на каждое приходится по 932 моргъ) почти 96% (1052 имѣнія) воспользовались ссудой Кредитнаго Общества *). Здѣсь, слѣдовательно, также какъ и въ предыдущей группѣ, имѣнія, не прибѣгавшія къ займамъ въ Кред. Обществѣ, составляютъ чрезвычайно рѣдкое исключеніе.

Менѣе всего задолженныхъ въ Кредитномъ Обществѣ имѣній считается въ Сѣдлецкой губерніи, гдѣ ихъ 91%, въ Варшавской же губерніи они составляютъ все 100%.

Одна морга земли въ этой группѣ имѣній обременена ссудой Кред. Общества въ количествѣ 22 рубли.

Частные долги обременяютъ эти имѣнія сравнительно въ меньшемъ числѣ, а именно 6,95%, но на каждую моргу въ среднемъ выводѣ приходится большая цифра, чѣмъ въ предыдущихъ груп-

*) Официальная статистика 1878 года насчитывала имѣній величиной въ 600—1500 моргъ въ 50 уѣздахъ Царства Польскаго 1,328, пространствомъ 1,316,844 моргъ, а во всемъ краѣ 2,082 имѣній съ 1,970,788 моргъ. Къ числу незначущихъ въ нашихъ свѣдѣніяхъ 225 имѣній относятся маіоратныя и жалованныя владѣнія. Кроме того мы пока пропускаемъ еврейскія имѣнія и имѣнія, въ которыхъ количество земли неопредѣлено. Быть можетъ часть этихъ земель перешла въ разрядъ раздробленныхъ (парцелляцій). Во всякомъ случаѣ имѣющіяся въ нашемъ распоряженіи цифры, относящіяся къ большей половинѣ имѣній этого размѣра, вполне достаточны для выводовъ общаго значенія (особенно послѣ присоединенія къ нимъ данныхъ, касающихся землеуладѣнія евреевъ).

пахъ, а именно 24 рубля. Ни одна губернія не представляетъ въ этомъ отношеніи отличія; вездѣ задолженность одинаковая.

Недоплаты по оцѣнкѣ встрѣчаются въ $\frac{1}{10}$ ипотеки этой группы какъ и предыдущей, изъ чего можно заключить, что движеніе имѣній изъ однихъ рукъ въ другія очень мало зависитъ отъ размѣровъ земельной собственности. Въ Плоцкой губерніи, впрочемъ, встрѣчаются цифры, болѣе отступающія отъ среднихъ, а именно недоплаты по оцѣнкѣ здѣсь обременяютъ болѣе пятой части всѣхъ имѣній (изъ 257-ми — 54), составляя однако всего 14 р. на моргу, между тѣмъ какъ въ прочихъ губерніяхъ эта цифра — 20 р.

Приданое въ ипотеку этой группы занимаетъ больше мѣста, чѣмъ въ предыдущихъ. Эта рубрика встрѣчается въ 18% имѣній и составляетъ 21 р. на моргъ. Это подтверждаетъ вышеприведенное замѣчаніе, что здѣсь раздѣлъ имѣній въ натурѣ долженъ встрѣчаться рѣже. Что касается до залоговъ и обезпеченій (kaucyi и ewikeyi), то они встрѣчаются въ 38% имѣній и составляютъ на моргу 12 р.

Категоріи за-
долженности
средней
группы.

Имѣній въ благопріятномъ положеніи группа эта насчитываетъ 624, т. е. 57% всего числа. Это нѣсколько худшій результатъ, чѣмъ какой мы видѣли среди самаго крупнаго землевладѣнія (группы 5-ой), но онъ лучше въ сравненіи съ предшествовавшей группой (4-ой). Отношеніе числа имѣній къ задолженности здѣсь равномѣрно съ отношеніемъ къ ней количества земли т. е. 57% всего землевладѣнія находится въ той же степени задолженности. На одно такое имѣніе приходится 925 моргъ, цифра немногимъ ниже средней. Вовсе незадолженныхъ имѣній сравнительно болѣе всего въ Петровской губерніи (3,6%).

Сомнительное положеніе (когда сумма долговъ превышаетъ вдвое и втрое ссуду Кредитнаго Общества) мы встрѣчаемъ въ 268 имѣніяхъ, т. е. почти въ четвертой части общаго числа имѣній 3-й группы (24,6%). Количество земли подъ этими имѣніями 251,500 моргъ, что составляетъ тоже четверть (24,6%) и на каждое изъ нихъ приходится въ среднемъ 938 моргъ.

Далѣе, въ критическомъ положеніи, т. е. съ задолженностью, превышающею втрое и вчетверо ссуду Кредитнаго Общества, на-

ходится 65 имѣній (6%). Количество земли, заключающееся въ нихъ, составляетъ тоже почти 6%—62 тыс. моргъ. Но на каждое изъ такихъ имѣній въ среднемъ выводъ приходится по 953 морги, слѣдовательно эти имѣнія нѣсколько крупнѣе средней величины имѣній группы. Въ безвыходномъ положеніи находится 115 имѣній, т. е. 10,5% общаго числа группы, при такомъ же отношеніи количества земли (10,6%), достигающаго 108 тыс. моргъ съ средней цифрой по 940 моргъ на имѣніе.

Примѣненіе
полученныхъ
цифр. данныхъ
къ землевла-
дѣнію цѣлаго
края.

Соединяя 3-ю и 4-ю группы получимъ сумму имѣній величиною отъ 600 до 3000 моргъ, все занимаемое пространство которыхъ представить слѣдующіе виды состоянія задолженности земельной собственности:

- 1) Свободныхъ отъ долговъ или задолженность коихъ не достигаетъ двойной цифры ссуды Кредитнаго Общества (положеніе благопріятное). 53,7%
- 2) Съ задолженностью, превышающею вдвое и втрое ссуду Кредитнаго Общества (положеніе сомнительное). 25,2%
- 3) Съ задолженностью, превышающею втрое и вчетверо ссуду Кредитнаго Общества (положеніе критическое). 7,5%
- 4) Съ задолженностью, превышающею впятеро ссуду Кредитнаго Общества (состояніе безвыходное). 11,3%

По статистическимъ свѣдѣніямъ 1878 года въ этихъ категоріяхъ земельной собственности цѣлаго края состояло 4,455,180 моргъ. Если предположить, что выведенныя нами данныя одинаковы и въ тѣхъ уѣздахъ, которыхъ мы не приняли въ расчетъ по неимѣнію о нихъ свѣдѣній, то для цѣлаго края получатся слѣдующія выводы.

Въ благопріятномъ положеніи 2,392,432 морги.

» сомнительномъ » 1,122,705 »

» критическимъ » 334,138 »

» безвыходномъ » 503,435 »

Задолжен-
ность имѣній
2-й группы
(60—600
моргъ).

Въ 50 уѣздахъ, подвергнутыхъ изслѣдованію въ отношеніи за-
долженности землевладѣнія, имѣній 2-й группы (60—600 м.) на-
считывается 2,686 съ количествомъ земли 711,430 моргъ, съ
средней цифрой на имѣніе 265 моргъ.

Нѣсколько высшая средняя цифра получается въ губерніяхъ
Варшавской (311 моргъ), Калишской (299), Люблинской (280),
Петроковской (305) и Сѣдлецкой (287). Ниже общей средней цифры
оказывается въ частности для губерній Плоцкой (228) и Суваль-
ской (200).

Въ отношеніи количества имѣній, 2-я группа превосходить
всѣ прочія. Отдѣльныхъ владѣній въ ней въ $2\frac{1}{2}$ раза больше
чѣмъ въ 3-й; въ 8 разъ больше чѣмъ въ 4-й и въ 25 разъ
больше чѣмъ въ 5-й.

Бремя разно-
родныхъ дол-
говъ.

Изъ 2,686 имѣній этой группы на 1,989 (74%) лежитъ долгъ
Кредитному Обществу. Въ этомъ нельзя не усмотрѣть нѣкотораго
различія противъ трехъ разсмотрѣнныхъ группъ имѣній. Въ по-
слѣднихъ, съ незначительнымъ исключеніемъ, почти всѣ воспользо-
зовались ссудой Кр. Общ., между тѣмъ какъ здѣсь болѣе четвер-
той части общаго числа имѣній пренебрегла удобствомъ, представ-
ляемымъ этого рода кредитомъ.

Въ среднемъ выводѣ на имѣніе, взявшее ссуду, приходится
293 морги, въ цѣлой же группѣ средняя цифра владѣній состав-
ляетъ 265 моргъ. Быть можетъ къ займу изъ Кред. Общества
не прибѣгали именно самыя мелкія имѣнія. На каждый моргъ, за-
долженный въ Кред. Обществѣ, приходится 26 рублей.

Казенные долги оказываются на $4\frac{1}{2}\%$ всѣхъ ипотекъ; на одну
моргу приходится 22 р.

Довольно значительное число имѣній остается еще свободнымъ
отъ частныхъ долговъ. Они встрѣчаются только на 60% ипотекъ,
хотя въ общемъ имѣнія эти обременены долгами въ такой
степени, что на моргъ приходится ихъ 35 рублей—цифра не
встрѣчавшаяся намъ при обзорѣ другихъ группъ землевладѣнія.
На каждое имѣніе, обремененное частными долгами, приходится 259
моргъ, т. е. шестью моргами ниже средней цифры размѣра имѣ-
нія, какая приходится для цѣлой группы.

Долги по недоплаченной оцѣнкѣ фигурируютъ въ 10% имѣній и доходятъ до 32 рублей на моргу. Средняя цифра количества земли въ имѣніяхъ, обремененныхъ этого рода задолженностью, составляетъ 240 моргъ, т. е. на 25 моргъ меньше средняго размѣра всѣхъ имѣній группы. Это доказываетъ, что небольшія имѣнія чаще переходятъ изъ рукъ въ руки.

Въ отношеніи къ суммамъ, записаннымъ въ ипотеку коихъ приданое, имѣнія этой группы не отличаются отъ предшествовавшихъ. Такого рода обязательствами обременено 9%, съ 30-ти рублевой задолженностью въ среднемъ выводѣ на моргу. Но при этомъ средній размѣръ такихъ имѣній (342 морг.) выше средняго размѣра имѣній цѣлой группы.

Равнымъ образомъ средній размѣръ имѣній, обремененныхъ записями залоговыми и по обезпеченіямъ, представляетъ цифру выше средней цифры размѣра имѣній цѣлой группы. Онъ составляетъ 300 моргъ и всѣхъ такихъ имѣній 811, т. е. 30% всего числа имѣній въ группѣ. На каждую такую моргу этого долга приходится 17 рублей.

Имѣнія свободныя отъ долговъ. Во 2-й группѣ имѣній, не задолженныхъ вовсе, 10%. Средній размѣръ такихъ имѣній 196 моргъ, т. е. на 69 моргъ ниже общаго средняго размѣра.

Въ небольшихъ имѣніяхъ задолженность меньше. И такъ въ большинствѣ случаевъ мы должны заключить, что задолженность въ малыхъ имѣніяхъ меньше чѣмъ въ крупныхъ. Происходитъ это, быть можетъ, по той причинѣ, что владѣльцы небольшихъ имѣній предъявляютъ къ жизни менѣе требованій и вносятъ въ хозяйство болѣе личнаго участія и труда. Сбереженія ихъ сравнительно съ размѣрами владѣемой земли больше и въ трудныхъ обстоятельствахъ они обнаруживаютъ болѣе находчивости. Поэтому тяжелыя времена оставили въ этихъ имѣніяхъ менѣе ощутительный слѣдъ, чѣмъ въ имѣніяхъ крупныхъ. Явленіе это необходимо отмѣтить, ибо оно даетъ свидѣтельство въ пользу устойчивости мелкаго землевладѣнія.

Въ дальнѣйшемъ продолженіи нашего труда мы еще будемъ имѣть случай привести цифровыя доказательства того, что земельная собственность малыхъ размѣровъ не была вынуждена прибѣ-

гать къ кредиту у евреевъ въ такой же мѣрѣ, какъ болѣе крупныя. А такъ какъ этого рода кредитъ болѣе обременителенъ чѣмъ иной, то обстоятельство это можетъ служить несомнѣннымъ доказательствомъ сравнительно болѣе благопріятнаго положенія мелкихъ собственниковъ. Въ случаѣ крайности земледѣлецъ, не разбирая, беретъ деньги у каждаго, кто ихъ даетъ.

Степени за-
долженности
группы.

Благопріятное положеніе имѣній 2-й группы, судя по нашимъ выводамъ, можно предполагать въ 1,500 отдѣльныхъ владѣніяхъ 2-й группы, т. е. въ 56% общаго числа имѣній и нѣсколько болѣе чѣмъ въ 56% общаго количества земли. Средній размѣръ земли, причитающейся на каждое изъ этихъ имѣній составляетъ 260 моргъ.

Въ сомнительномъ положеніи находится 408 имѣній этой группы, что составляетъ 15% общаго числа и 17,6% земельного пространства, владѣмаго имѣніями размѣромъ отъ 60 до 600 моргъ. Средній размѣръ владѣній съ сомнительнымъ положеніемъ 308 моргъ. Критическое положеніе угрожаетъ 134 имѣніямъ, составляющимъ почти 5% общаго ихъ числа и 6% количества земли, съ среднимъ размѣромъ 328 моргъ. Въ положеніи же безвыходномъ находится 214 имѣній, т. е. 8% общаго числа и 9,5% общаго количества земли. Средній размѣръ послѣдней категоріи имѣній 315 моргъ.

Здѣсь опять оказывается, что имѣнія съ меньшимъ количествомъ земли находятся въ лучшемъ положеніи и что средній размѣръ его возрастаетъ по мѣрѣ ухудшенія положенія задолженности.

Слѣдуетъ обратить вниманіе на то, что всѣ среднія цифры, выведенныя нами для четырехъ видовъ задолженности, оказываются выше среднихъ цифръ, общихъ для группы. Съ перваго взгляда это можетъ показаться ошибкой разсчета, но на самомъ дѣлѣ это странное явленіе объясняется тѣмъ, что изъ разсчета мы исключили имѣнія, не бравшія ссудъ изъ Кредитнаго Общества, но тѣмъ не менѣе не свободныя отъ долговъ. Эти имѣнія самыя мелкія въ группѣ, но они значительно повліяли на пониженіе среднихъ цифръ, вообще.

Аналогический выводъ для общаго земле- владѣнія въ цѣломъ краѣ, имѣній 2-й группы, получимъ:

Въ имѣніяхъ съ положеніемъ благопріятнымъ. . 865,347 моргъ.

„ „ „ „ сомнительнымъ. . 270,498 „

„ „ „ „ критическимъ. . 95,465 „

„ „ „ „ безвыходнымъ. . 146,277 „

Приступая къ обзору задолженности самаго мелкаго вида по- земельнаго владѣнія, мы должны напомнить читателю, что въ Царствѣ Польскомъ существуетъ особый родъ землевладѣнія, со- стоящій изъ мелкихъ участковъ, принадлежащихъ такъ называе- мымъ дворянамъ-землепашцамъ (мелкопомѣстная шляхта, *szlachta zagonowa*). По свѣдѣніямъ официальной статистики 1878 года уча- стки эти представляли три рода землевладѣнія.

Размѣромъ до 30 моргъ 38,187 владѣльцевъ — всего 534,188 мрг.

„ „ 50 „ „ 5,240 „ „ 200,352 „

„ „ 100 „ „ 2,159 „ „ 145,324 „

Всего 45,586 „ „ 881,864 „

Мелкія владѣнія шляхты находятся преимущественно въ гу- берніяхъ Ломжинской, Сѣдлецкой, Петроковской и Варшавской.

Сопоставляя приведенныя цифры съ общимъ количествомъ дворянскаго землевладѣнія въ краѣ, мы увидимъ, что все дворян- ское землевладѣніе въ краѣ состоитъ изъ 52,648 собственниковъ съ колич. земли 9,297,594 моргъ, землевладѣніе же мелкопо- мѣстной шляхты въ краѣ состоитъ изъ 45,586 собственниковъ съ колич. земли 881,864 моргъ.

Другими словами, если землевладѣніе загоновой шляхты вычесть изъ общей цифры дворянскаго землевладѣнія, то полу- чатся слѣд. цифры: 7,062 собственника на 8,415,730 моргъ.

Такимъ образомъ, по даннымъ 1878 года, земельные участки мелкой шляхты въ средѣ общаго землевладѣнія составляли по числу ихъ 86%, а по количеству земли 9,5%.

Въ 50 уѣздахъ находимъ всего 1,198 участковъ, размѣромъ не достигающихъ 60 моргъ. Изъ нихъ въ каждомъ среднемъ числѣ 23 морги. Такое же количество ($11\frac{1}{2}$, десятинъ) оказывается, по расчету официальной статистики 1878 года, и во всемъ краѣ.

Нѣсколько выше средней цифры встрѣчаются размѣры участковъ въ губерніяхъ Петроковской (24 морги), Плоцкой (28 моргъ) и въ Сѣдлецкой (32 морги). За то они оказываются ниспаго размѣра въ Варшавской (17 моргъ на имѣніе), въ Калишской (22 морги) и въ Люблинской (20 моргъ). Въ Сувалкской средняя цифра для губерніи совпадаетъ съ общей для цѣлаго края (т. е., 23).

Долгъ
Кредитнаго
Общества.

Въ этой группѣ землевладѣнія еще меньшій % собственниковъ, воспользовавшихся ссудой Кр. Общества, чѣмъ въ предшествовавшей, а именно ихъ всего 29%. За то сумма, причитающаяся на единицу мѣры заложенной въ обществѣ земли доходить до 29 руб. на моргу, т. е. много выше, чѣмъ въ остальныхъ группахъ землевладѣнія.

Частные
долги.

Средній размѣръ этихъ мелкихъ владѣній 27 моргъ; повидимому къ ссудѣ Кредитнаго Общества обращаются тѣ изъ нихъ, размѣры которыхъ превышаетъ эту среднюю цифру.

Казенныхъ долговъ въ этой группѣ встрѣтить можно очень рѣдко, всего въ 1,4% имѣній, но за то сумма этого долга на моргу приходится весьма значительная—72 рубля.

Частными долгами въ этой группѣ тоже не особенно много обременены (37%). Но этого рода задолженность доходить до колоссальной цифры 94 рубля на моргу. Причина этого—какъ уже было объяснено—значительное количество въ числѣ этихъ владѣній фабричныхъ усадебъ, мельницъ и т. д.

По той же причинѣ еще болѣе значительныя суммы встрѣчаются здѣсь недоплатъ по оцѣнкѣ. Они составляютъ на каждую моргу до 170 рублей и обременяютъ 5% общаго числа владѣній группы.

Суммы приданаго вписаны здѣсь на 1,6% владѣній и даютъ среднюю цифру на моргу 167 рублей. Залоговыя обезпеченія поименованы на 11,2% имѣній въ суммѣ 77 рублей на моргу.

Свободныхъ отъ всякихъ долговыхъ обязательствъ въ этой группѣ имѣній 40,6%. Они-то и составляютъ въ большинствѣ самый мелкій видъ землевладѣнія, потому что въ этихъ незадолженныхъ владѣніяхъ средній размѣръ земли оказывается всего 20 моргъ.

Степени за-
долженности.

Благопріятное положеніе въ этой группѣ распространяется на 738 хозяйствъ, что составляетъ 61% общаго ихъ числа и 60,7% общаго количества земли. Въ этой категоріи на одно хозяйство приходится въ среднемъ 23 морги, что равняется средней цифрѣ для цѣлой группы.

Въ положеніи сомнительномъ находятся 42 хозяйства или 3,5% общаго ихъ числа и 4,4% всего количества земли. На каждое изъ такихъ имѣній приходится среднее количество моргъ 29. Въ положеніи критическомъ 12 имѣній, 1% всѣхъ имѣній группы и 1,1%, общаго количества земли въ группѣ. Средній размѣръ такихъ имѣній 25 моргъ. Наконецъ въ безвыходномъ положеніи находится 20 имѣній. Среди общаго числа имѣній группы они составляютъ 1,7%, въ общемъ же количествѣ земли—около 2%. На каждое изъ этихъ двадцати хозяйствъ приходится средній размѣръ 26 моргъ.

Весь вышеприведенный расчетъ мы сдѣлали въ видахъ удобства одинаковыхъ подраздѣленій и опредѣленности ихъ наименованія. Въ дѣйствительности наименованія эти, относящіяся къ имущественному положенію и степени задолженности имѣній не всегда соответствуютъ истиннымъ обстоятельствамъ собственниковъ. Мы уже видѣли, какъ значительны тяготѣющія на землѣ владѣльцевъ этой группы суммы, составляющія долги частныхъ лицъ, недоплаты стоимости этого рода обладает доходностью часто гораздо вышею противъ того размѣра, на которомъ основана величина ссуды Кредитнаго Общества. Поэтому если долгъ Кредитнаго Общества на этихъ земляхъ допускается больше чѣмъ въ прочихъ группахъ землевладѣнія всего нѣсколькими рублями на моргу, то разница въ другого рода долгахъ доходила до ста и гораздо болѣе рублей. Вотъ почему въ этой группѣ земельной соб-

ственности мѣрой задолженности не можетъ служить ссуда Кред. Общества съ тою же точностью, съ какою мы считали ее для прочихъ группъ. Имущественное и хозяйственное положеніе самыхъ мелкихъ владѣльцевъ земли, на сколько оно отражается въ ипотечныхъ книгахъ, гораздо лучше чѣмъ представляется по нашимъ выводамъ.

Разсматривая задолженность этой группы землевладѣнія отдѣльно по губерніямъ, мы находимъ значительную разницу. Напримѣръ, въ Сѣдлецкой вовсе нѣтъ мелкихъ имѣній, которыхъ задолженность превышала бы вдвое взятую ссуду Кредитнаго Общества. Это означаетъ, что всѣ этого рода хозяйства въ губерніи находятся въ благопріятномъ положеніи. Въ уѣздахъ Варшавской губерніи всего одно имѣніе (48 моргъ) этой группы находится въ положеніи сомнительномъ (долги его превышаютъ вдвое сумму взятую въ Кред. Обществѣ).

Худшее положеніе мы встрѣчаемъ въ Люблинской губерніи, въ которой 3,1% имѣній пришли къ сомнительному положенію, а 2,8% къ положенію критическому. Еще хуже оно оказывается въ Калишской губерніи, гдѣ 6,4% имѣній, согласно нашей нормѣ задолженности, должны быть отнесены къ положенію сомнительному а 4,8% къ критическому. Не надо однако забывать, что въ Калишской губерніи, какъ промышленной, много фабричныхъ поселковъ, къ которымъ нашъ способъ оцѣнки вовсе не примѣнимъ.

Приложеніе
вышеполучен-
ныхъ выводовъ
къ положенію
имѣній въ
цѣломъ краѣ.

Предполагая тѣ же отношенія цифръ въ цѣломъ краѣ и прилагая ихъ согласно статистическимъ даннымъ 1878 года, мы приходимъ къ слѣдующимъ выводамъ относительно задолженности всего мелаго землевладѣнія въ Царствѣ Польскомъ.

Въ имѣніяхъ вовсе не задолженныхъ 240,591 моргъ.
Въ имѣніяхъ задолженныхъ одному Кред. Обществу 109,261 "

Постепенность въ задолженности малаго землевладѣнія, да-
лѣе, представляется въ слѣд. видѣ:

Въ имѣніяхъ находящихся въ благопріятномъ положеніи 407,000 моргъ.

Въ имѣніяхъ сомнительномъ	29,405	"
Въ имѣніяхъ критическомъ	7,351	"
Въ имѣніяхъ безвыходномъ	69,812	"

Сравнение
имѣній евреевъ
въ отношеніи
задолженности
съ имѣніями
христіанъ.

Всѣхъ имѣній съ опредѣленнымъ количествомъ земли, находящихся во владѣніи евреевъ въ Царствѣ Польскомъ 436, что составляетъ 8% числа христіанскихъ. Имѣній съ неопредѣленнымъ количествомъ земли 64, т. е. 3% такихъ же владѣній христіанъ.

Средній размѣръ еврейскихъ имѣній 541 моргъ, т. е. на 21 моргъ меньше средней величины христіанскихъ имѣній.

Различіе въ задолженности между имѣніями христіанскими и еврейскими весьма велико, какъ въ общихъ цифрахъ, такъ и по отдѣльнымъ статьямъ.

Долгъ
Кредитному
Обществу.

Къ ссудѣ Кр. Общества изъ числа имѣній христіанскихъ прибѣгло 69,7%, еврейскихъ — 48,4%. Во всѣхъ разсмотрѣнныхъ нами отдѣльно группахъ еврейскія имѣнія въ меньшемъ числѣ обременены займомъ изъ Кредитнаго Общества сравнительно съ имѣніями христіанскими, но особенно значительна разница въ первыхъ двухъ группахъ, т. е. среди мелкаго землевладѣнія. Наоборотъ размѣръ еврейскихъ ссудъ сравнительно выше (за исключеніемъ 3-й группы). Въ высшихъ группахъ разница незначительная. Средняя же цифра ссудъ Кредитнаго Общества на моргъ приходится таже, что и для имѣній христіанъ.

Частные
долги.

Относительно частной задолженности находимъ тоже самое положеніе, но менѣе отличающееся отъ христіанскаго. Имѣнія еврейскія обременены частными долгами въ числѣ 48,4%, тогда какъ между имѣніями христіанъ такихъ 57,7%.

Вообще во всѣхъ отдѣльныхъ группахъ обремененіе еврейскихъ имѣній частными обязательствами меньше, но существенной разницы противъ задолженности христіанъ не замѣчается. Точно также и средняя цифра долга на моргъ колеблется у тѣхъ и другихъ около одной цифры. Только въ самомъ мелкомъ землевладѣніи разница становится значительной. У евреевъ 157 р., у христіанъ всего 91 р. на моргъ. Средняя для всѣхъ группъ цифра частнаго долга приходится на моргу у евреевъ 28 р., у христіанъ 24.

Недоплачен-
ная стоимость
имѣній.

Недоплаты обременяютъ 7,1% еврейскихъ имѣній и 8,6% христіанскихъ. Въ группахъ крупнаго землевладѣнія отношеніе обратное. Относительно высоты этой задолженности, причитающейся на моргу земли, особенною разницей отличается группа владѣній

до 60 моргъ. Въ земельной собственности христіанъ здѣсь эта цифра доходитъ до 170 р., у евреевъ всего до 37 р. Въ 4-й группѣ средняя цифра этого рода задолженности морги у христіанъ 23 р., у евреевъ только 2 р. Въ среднемъ же выводѣ эта цифра вообще для христіанскаго землевладѣнія 24 р., для еврейскаго 68 р. на моргу.

По этимъ даннымъ выходитъ, что евреи приобрѣтаютъ имѣнія, обладая болѣе большими вообще средствами.

Записи
приданого.

Обозначенія въ книгахъ приданого на имѣніяхъ встрѣчаются въ 3,9% еврейскихъ ипотекъ и въ 8,9% ипотекъ христіанъ.

По этой статьѣ въ 5 группѣ землевладѣнія морга христіанъ гораздо сильнѣе задолжена (167 р.), чѣмъ еврейская (13 р.). Во второй группѣ отношеніе обратное: долгъ на еврейской моргѣ превышаетъ на 45 р. долгъ на моргѣ имѣній, принадлежащихъ христіанамъ. Въ общемъ числѣ всѣхъ имѣній—25 р. этого рода обязательствъ тяготеютъ на моргѣ еврейской собственности и 21 р. у христіанъ.

Долги
казенные.

Казенные долги обременяютъ всего 1,6% еврейскихъ имѣній и 3,2% христіанскихъ. Среднимъ числомъ на моргу у евреевъ приходится 26 р., у христіанъ 15 р. Самое мелкое землевладѣніе евреевъ этого долга вовсе не имѣетъ, но среди крупныхъ земельныхъ собственниковъ между евреями ихъ 10%, тогда какъ между христіанами всего 6,2%.

Кауціи и
эвикціи.

Кауціи и эвикціи во всѣхъ группахъ землевладѣнія обременяютъ еврейскія имѣнія большими суммами, чѣмъ христіанскія. Разница тѣмъ значительнѣе, чѣмъ меньше размѣръ имѣнія. Въ 1 и 2-й группахъ эта разница составляетъ 35 р. на моргу, въ 3-й 15 р., въ 4-й 3 р., а въ 5-ой 7 р. Средняя цифра этого долга на моргу выходитъ у евреевъ 25 р., у христіанъ 12 р. Большой разницы въ сравнительномъ числѣ имѣній, обремененныхъ кауціями, евреевъ и христіанъ не замѣчается нигдѣ кромѣ 5 группы, въ которой еврейскихъ имѣній, не свободныхъ отъ кауцій 70%, а христіанскихъ 38,4%. Въ общемъ же числѣ имѣній еврейскихъ, обремененныхъ кауціями, 26,3%, а среди христіанскихъ—28,3%.

Сравненіе
среднихъ
цифръ.

При сопоставленіи среднихъ цифръ всего христіанскаго и всего еврейскаго землевладѣнія, можно убѣдиться, что евреи вообще меньше прибѣгаютъ къ ипотечному кредиту, чѣмъ христіане.

Ни одинъ видъ задолженности не представляетъ въ этомъ отношеніи исключенія, но самую значительную разницу мы замѣчаемъ въ ссудахъ Кредитнаго Общества. Что же касается до средней задолженности на моргъ, то бываетъ неодинаково: иногда эти цифры выше въ христіанскомъ землевладѣніи, иногда же наоборотъ.

Приводимая въ выносѣ таблица заключаетъ въ себѣ полное сопоставленіе всѣхъ видовъ задолженности имѣній христіанъ съ задолженностью еврейскихъ имѣній всѣхъ пяти группъ земельной собственности *).

*) Долги имѣній.	Имѣнія ниже 60 моргъ.		Имѣнія отъ 60 до 600 моргъ.		Имѣнія отъ 600 до 1500 моргъ.		Имѣнія отъ 1500 до 3000 моргъ.		Имѣнія свыше 3000 моргъ.		Общая средняя цифры.	
	% имѣній за- долженныхъ на моргу.	приходится на моргу.	% имѣній за- долженныхъ на моргу.	приходится на моргу.	% имѣній за- долженныхъ на моргу.	приходится на моргу.	% имѣній за- долженныхъ на моргу.	приходится на моргу.	% имѣній за- долженныхъ на моргу.	приходится на моргу.	% имѣній за- долженныхъ на моргу.	приходится на моргу.
Ссуды Кред. Общества.												
на имѣніяхъ христіанъ	27,3	29	74,1	26	95,3	22	95,1	17	92,3	13	69,7	20
» » » евреевъ	4,3	68	54,1	28	81,3	19	83,3	18	90,0	16	48,4	20
Частные долги.												
на имѣніяхъ христіанъ	37,0	94	60,3	35	69,3	24	72,3	21	58,0	13	57,7	24
» » » евреевъ	32,0	157	53,2	45	58,3	21	62,3	27	50,0	12	48,4	28
Недоплаты по оцѣнкѣ.												
на имѣніяхъ христіанъ	5,0	170	10,1	32	9,4	20	8,1	23	7,1	13	8,6	24
» » » евреевъ	2,3	37	6,4	36	12,3	18	12,3	2	10,0	19	7,1	18
Приданое.												
на имѣніяхъ христіанъ	1,6	167	9,1	30	17,3	21	14,3	18	6,2	13	8,9	21
» » » евреевъ	0,9	13	4,1	75	7,3	14	0	0	10,0	12	3,9	25
Казенные долги												
на имѣніяхъ христіанъ	1,4	72	4,0	22	3,3	11	4,2	16	6,2	12	3,2	15
» » » евреевъ	0	0	1,3	53	1,1	59	4,2	44	10,0	2	1,6	26
Кауціи и эвикціи.												
на имѣніяхъ христіанъ	11,3	77	30,3	17	38,2	12	39,3	12	38,4	6	28,3	12
» » » евреевъ	16,4	112	23,9	52	38,3	27	37,3	15	70,0	13	26,3	25

Свободныхъ отъ всякихъ долговыхъ обязательствъ въ числѣ еврейскихъ имѣній находится 18,5% съ среднимъ размѣромъ въ 169 моргъ. Въ такомъ же положеніи христіанскихъ имѣній 14,6% общаго ихъ числа, средній размѣръ коихъ 154 морги. Слѣдовательно сравнительно больше еврейской земли, чѣмъ христіанской, остается свободною отъ тяжести долговъ. Значительное число незадолженныхъ еврейскихъ имѣній находимъ во 2-й группѣ и въ 3-й. Самыхъ мелкихъ владѣній безъ долговъ въ рукахъ евреевъ сравнительно меньше, чѣмъ у христіанъ. Крупныхъ имѣній (отъ 1500 моргъ), принадлежащихъ евреямъ и незадолженныхъ, нѣтъ вовсе.

Еврейскихъ имѣній, обремененныхъ только ссудой Кредитнаго Общества вообще 13,5%, христіанскихъ 17,3%, но на этого рода еврейскія имѣнія приходится средній размѣръ 671 морги, а у христіанъ 546.

Степени за-
долженности
имѣній евре-
евъ.

Относительно степени задолженности мы имѣемъ слѣд. данныя: изъ 10 самыхъ крупныхъ еврейскихъ имѣній (средн. размѣръ 5,057 моргъ) находятся въ положеніи:

			средній размѣръ.
благопріятномъ	3 (30%)	19,112 моргъ (36%)	6,371 м.
сомнительномъ	4 (40%)	19,146 " (38%)	4,786 "
критическомъ	1 (10%)	3,340 " (6,5%)	3,340 "
безвыходномъ	1 (10%)	3,890 " (7,8%)	3,890 "

Этихъ цифръ слишкомъ недостаточно, чтобы изъ нихъ выводить какія либо заключенія. Въ соотвѣтственной группѣ имѣній христіанъ благопріятное положеніе имѣній мы нашли въ 59% общаго числа и въ 53% общаго количества земли; въ сомнительномъ положеніи — 18%, съ колич. земли 15%.

Изъ 24 еврейскихъ имѣній, размѣромъ отъ 1500 до 3000 моргъ, въ которыхъ средній размѣръ приходится по 1,983 морги, находятся въ положеніи:

	средній размѣръ
благопріятномъ 11(45,8%); всей земли 23,000 м. (48,3%);	2,093 морга.
сомнительномъ 6(25,0%); " " 12,700 " (26,7%);	2,117 "
критическомъ (не оказалось)	—
безвыходномъ 3(12,2%); всего земли 5,600 " (11,8%);	1,861 "

Слѣдовательно имѣнія, находящіяся въ благопріятномъ и сомнительномъ положеніи, по размѣру занимаемой ими земли, больше, чѣмъ находящіяся въ положеніи критическомъ. Здѣсь цифры вообще очень приближаются къ тѣмъ, какія мы привели относительно положенія имѣній христіанъ. Въ благопріятномъ положеніи находится, правда, на 4% меньше, но зато вовсе не имѣется критической категоріи.

Изъ 80 имѣній 3-й группы (600—1500 моргъ), въ которой средній размѣръ составляетъ 950 моргъ на имѣніе, находятся въ положеніи:

благопріятномъ	39 (48,7%)	въ нихъ	36,800 м.	(48,4%)	средн. размѣръ	945 м.
сомнительномъ	15 (18,7%)	въ нихъ	16,000 »	(21,4%)		1,068 »
критическомъ	2 (2,5%)	въ нихъ	1,600 »	(2,1%)		827 »
безвыходномъ	12 (15,0%)	въ нихъ	11,300 »	(14,8%)		946 »

Здѣсь мы видимъ, худшее положеніе въ имѣніяхъ менѣе крупныхъ. Благопріятное положеніе и въ этой группѣ не столь распространено какъ въ имѣніяхъ христіанъ (56%), за то и критическаго положенія меньше (6%).

Изъ 218 имѣній 2-й группы (60—600), при среднемъ размѣрѣ въ 272 морг., находятся въ положеніи:

благопріятномъ	110 имѣн.	(50,5%)	всего	31,700 моргъ	(53,5%)	ср. размѣръ	288 м.
сомнительномъ	23 »	(10,5%)	»	7,800 »	(13,1%)	»	340 »
критическомъ	5 »	(2,3%)	»	1,000 »	(1,7%)	»	186 »
безвыходнымъ	22 »	(10,1%)	»	6,100 »	(10,3%)	»	275 »

Здѣсь, какъ и въ предшествовавшихъ группахъ, худшее положеніе замѣчается въ меньшихъ имѣніяхъ, лучшее въ большихъ. Различія противъ христіанскихъ имѣній здѣсь меньше, чѣмъ въ среднемъ и крупномъ землевладѣніи, но и тутъ сравнительно въ благопріятномъ положеніи еврейскихъ имѣній меньше (христіанскихъ 55,9%, еврейскихъ 50,5%).

Изъ числа 104 имѣній самыхъ мелкихъ (группы 1-ой) съ среднимъ размѣромъ 22 морга, находимъ въ положеніи:

благопріятномъ 37 имѣн. (35,6%), всего 759 моргъ (32,5%); ср. разм. 20 моргъ
 сомнительномъ 1 (0,0%); 44 (1,9%); 44
 критическомъ 1 (0,0%); 32 (1,4%); 32
 безвыходномъ 2 (1,9%); 69 (3,0%); 34,5

Здѣсь еще яснѣе выступаетъ особенность, которую можно было замѣтить уже въ предшествующихъ группахъ, а именно, что среди еврейскихъ имѣній гораздо меньше пользующихся ссудой Кредитнаго Общества, чѣмъ среди христіанскихъ. Поэтому сравненіе задолженности первыхъ съ задолженностью вторыхъ представляетъ нѣкоторыя затрудненія.

Въ этой группѣ вообще задолженность имѣній находится въ удовлетворительномъ состояніи. Положеніе благопріятное мы видимъ въ 37 имѣніяхъ (изъ числа ихъ 36 совершенно свободны отъ долговъ), въ критическомъ же всего 3. И однако въ сравненіи съ имѣніями христіанъ, полученныя цифры довольно ничтожны: вмѣсто 61,1%, находящихся въ благопріятномъ положеніи, здѣсь всего 35,6%.

Это происходитъ, повторяемъ, потому, что значительная часть имѣній, различная въ обоихъ сравниваемыхъ случаяхъ, ускользаетъ изъ расчета, не будучи задолжена въ Кредитномъ Обществѣ.

Имѣнія
поцерковныя

Для полноты картины намъ слѣдуетъ еще упомянуть объ имѣніяхъ поцерковныхъ. Ихъ немного и потому включеніе ихъ въ общій расчетъ большой разницы въ цифрахъ не сдѣлаетъ, хотя все таки нѣсколько ихъ увеличить въ смыслѣ задолженности.

Покупателю этихъ имѣній приходится платить около десятой части оцѣнки, $\frac{1}{10}$ ея числятся на ипотеку, какъ казенный долгъ. Помимо этого долга, пріобрѣтатель часто одновременно съ покупкой втягивается въ долги, иногда довольно значительные. Бываютъ случаи, что частныя долги на такихъ имѣніяхъ въ 10—15 разъ превышаютъ первоначально внесенную за нихъ сумму.

Необходимость
ислѣдованія
условій земле-
дѣльческаго
кредита.

Тяжесть задолженности зависитъ не только отъ величины ея, но и отъ условій, на которыхъ заключены займы. Вопросъ этотъ требуетъ особаго разсмотрѣнія.

Возникновеніе долговъ.

Въ экономическомъ отношеніи огромное различіе бываетъ въ займахъ для цѣли займа. Заключенный съ цѣлю увеличенія или улучшенія производства, заемъ можетъ явиться источникомъ упроченія или увеличенія благосостоянія; ссуда же употребленная на прожитіе, если не составляетъ перваго шага къ разоренью, то неизбѣжно представляется опаснымъ его симптомомъ.

Капиталъ можетъ поддерживать промышленныя и торговыя предпріятія лишь тогда, когда рассчитываютъ, что онъ будетъ употребленъ на веденіе и развитіе дѣла.

Займы для
цѣлей произ-
водительныхъ
и на прожитіе.

Въ дѣлѣ-же ипотечнаго земледѣльческаго кредита для ссужающаго капиталъ часто совершенно безразлично, на какія цѣли будутъ употреблены занятыя у него деньги; пойдутъ ли они на улучшеніе производства или будутъ растрчены на кутежи, лишь бы земля, подъ стоимость которой онъ помѣстилъ свои деньги, не потеряла своей цѣнности въ случаѣ ея продажи. Берутъ, конечно, во вниманіе и состояніе хозяйства въ имѣніи, но основаніемъ кредита здѣсь служить реальная, неисчезающая стоимость самой земли. Это обстоятельство составляетъ отличительную черту земледѣльческаго промысла и играетъ немалую роль въ отношеніи задолженности землевладѣнія.

Ипотечный кредитъ отличается отъ прочихъ видовъ кредита тѣмъ, что заимодавецъ исключительно довѣряетъ малоизмѣняющейся цѣнности имущества. Въ дѣлахъ торговыхъ, въ другихъ видахъ промышленности и въ личномъ кредитѣ вниманіе ссужающаго деньги главнымъ образомъ направлено на доходъ заемщика и на его нравственную квалификацію. Если доходы предпріятія заемщика не покрываютъ расходовъ, капиталъ отказывается отъ помощи ему.

Совершенно иначе поставленъ кредитъ ипотечный. Тутъ все дѣло основано не на фактическомъ доходѣ и не въ личныхъ качествахъ прибѣгающаго къ кредиту, а въ реальномъ отношеніи существующей задолженности земли къ ея стоимости. Одно это от-

Кредитъ
ипотечный
и личный.

Обстоятель-
ства содѣй-
ствовавшія
росту за-
долженности.

ношеніе только и имѣть рѣшающее значеніе въ вопросѣ: возможно ли заключеніе новаго займа и въ какомъ размѣрѣ. Часто слишкомъ мало обращаютъ вниманіе на то, что заемъ, совершенный въ силу того, что не хватаетъ на прожитіе, влечетъ за собой новый заемъ. Если имѣніе до займа не доставляло дохода, достаточнаго на прожитіе, то обремененное новою тяжестью займа, оно тѣмъ менѣе способно его дать. Поправить дѣло могло бы уменьшеніе расходовъ, но, эта вѣрная въ теоріи, задача не всегда разрѣшима на практикѣ. Вступленіе земледѣльца на наклонную плоскость кредита весьма легко, легче чѣмъ для всякаго иного производителя и къ тому же въ послѣдніи десятилѣтія явились многія обстоятельства и условія, подталкивавшія наэтотъ путь земельного собственника.

Соревнованіе
съ болѣе сча-
стливыми кон-
курентами.

Сельскому хозяину Царства Польскаго приходится не только вести борьбу съ низкими цѣнами на земледѣльческіе продукты, встрѣчающіе сильную конкуренцію заокеанскихъ странъ (Америки, Австраліи, Индіи), но и выдерживать наплывъ этихъ продуктовъ изъ обширныхъ областей Имперіи, въ которыхъ производство ихъ пользуется лучшими естественными условіями и несетъ меньшіе расходы.

Пониженная
стоимость
земли отрази-
лась ухудше-
ніемъ состоя-
нія задолжен-
ности.

Условія земледѣлія Царства Польскаго хуже, не только вслѣдствіе существующей разницы въ цѣнахъ и состояніи путей сообщенія, но и потому, что у ближайшаго прошатаго унаследованы немалые невзгоды. Исключительно высокія цѣны на сельскохозяйственные продукты въ періодъ 1877—1881 г. чрезвычайно подняли на нѣкоторое время стоимость имѣній въ Царствѣ Польскомъ. Въ то же время въ остальной Имперіи цѣна на землю стояла низкая; хотя она и возвышалась, но возвышалась мало по малу и лишь постепенно достигла стоимости на 43% выше прежней въ то самое время, когда цѣна на землю въ Царствѣ Польскомъ уже успѣла упасть на 29%. Въ отдѣльных мѣстностяхъ Имперіи увеличеніе цѣнъ на землю бывало еще выше. Въ Впленской губ. оно доходило до 46%, въ Гродненской 52 1/2, въ Ковенской до 62%. При этомъ явилась возможность увеличивать сумму займовъ подъ земли, не увеличивая ея задолженности въ сравненіи со стоимостью имѣній. Во время паденія цѣнъ въ Цар-

ствѣ Польскомъ наблюдалось обратное явленіе. Не вступая въ новыя долговыя обязательства, а погашая постепенно старый долгъ, имѣнія, вслѣдствіе паденія цѣнъ на землю, очутились въ большей противъ прежняго задолженности. Не долги увеличивались до предѣловъ стоимости имѣнія, а сама стоимость опустилась къ уровню долговыхъ обязательствъ.

Сравнимъ, для примѣра, два имѣнія, изъ которыхъ одно, положимъ, въ Ковенской губ., другое въ Радомской. Въ обоихъ по 1000 десятинъ земли. Предположимъ, что задолженность обоихъ имѣній доходить до 60% ихъ стоимости. Въ Ковенской губерніи стоимость такихъ имѣній въ 1882 году достигала 42,000 р.; а въ 1887 году она возрасла на 62% и дошла до 68,000 р., такъ что явилась возможность увеличить долгъ на 15,600 рублей, не вышшая тѣмъ степени задолженности имѣнія.

Сравнивая съ этимъ положеніе имѣнія въ Радомской губерніи, мы находимъ, что въ 1882 году имѣніе въ 1000 десятинъ представляло тамъ стоимость 116,000 р., которая въ 1887 году понизилась до 82,000 рублей, т. е. что 69,000 р. — долгъ, составлявшій 60% стоимости земли — превратился въ 85% новой стоимости. Тамъ же гдѣ задолженность была нѣсколько выше, обезцѣненіе земли прошло истребительной волной по имуществамъ многихъ.

При такихъ обстоятельствахъ въ настоящее время земледѣльцу польскаго края труднѣе бороться съ невзгодами и конкуренціей, чѣмъ болѣе или менѣе близкимъ его сосѣдямъ. Кромѣ податей, пошлинъ и тарифа, онъ вынужденъ оплачивать проценты гораздо высшіе въ сравненіи съ доходами, чѣмъ какіе входили въ его расчеты. Имѣнія зачастую не въ силахъ справиться съ этими платежами.

Но этимъ дѣло не ограничивается. Существуютъ условія Вліяніе обычая, понятій и законодательства на задолженность земли. чисто мѣстнаго характера, способствовавшія задолженности земельной собственности. Въ странѣ до недавняго времени обладаніе землей было связано съ извѣстными правами, привилегіями и общественнымъ вліяніемъ. Такимъ образомъ создалось стремленіе къ обладанію большими пространствами земли. Стремленіе это съ теченіемъ времени перешло въ обычай и дошло до болѣзнен-

ной страсти въ сферѣ всякаго землевладѣнія. Оно, по привычкѣ, не перестало существовать даже съ измѣненіемъ общественныхъ условий, когда привилегіи, проистекавшія изъ крупной земельной собственности, исчезли.

Всякое производство должно соотвѣтствовать средствамъ производителя. Недостаточной силой нельзя приводить въ дѣйствіе большую машину. Въ нашемъ же краѣ можно считать почти общимъ явленіемъ, что большія пространства (исключая развѣ нѣкоторыхъ крупныхъ состояній, сохранившихся въ рукахъ старинныхъ родовъ) не соотвѣтствуютъ денежнымъ средствамъ ихъ владѣльцевъ. Эти пространства несоотвѣтственно обширны и главная вина въ этомъ несоотвѣтствіи падаетъ на тѣ вліянія, о которыхъ только что упомянуто.

Существуютъ два противоположныя теченія: одно изъ нихъ исторически сложилось изъ постоянного стремленія къ увеличенію размѣровъ владѣемой земли, другое заключается въ требованіи закона о наслѣдствѣ, по которому имущество дѣлится поровну между наслѣдниками. Примиреніе этихъ противоположныхъ требованій произошло на счетъ благосостоянія сельскаго хозяйства страны. Обыкновенно имѣніе наслѣдовалъ одинъ изъ представителей рода, а части, причитавшіяся прочимъ наслѣдникамъ, ложились тяжестью на ипотеку имѣнія. Раздѣлы въ натурѣ очень часто при этомъ бывають фактически невозможны, или по крайней мѣрѣ недостижимы безъ пониженія доходности и, слѣдовательно, стоимости имѣній.

Послѣдствія
раздѣловъ
наслѣдства.

Количество земли осталось тоже, а средства новаго владѣльца въ лучшемъ случаѣ уменьшились вдвое противъ прежняго. А въ дѣ случається, что ихъ остается въ пять и въ шесть разъ меньше. Такимъ образомъ, задолженность, увеличенная необходимостью выплачивать наслѣдникамъ, возрастаетъ непомерно. Отъ опасности такой задолженности не въ силахъ охранить ни хорошее управленіе, ни урожай, ни высокія цѣны на продукты. Послѣ совершенія уплаты равныхъ частей сонаслѣдникамъ, иногда въ продолженіи жизни 3—4 поколѣній, имѣніе даже правильно эксплуатируемое все-таки остается на $\frac{3}{4}$, а то и на $\frac{2}{10}$ его стоимости обремене-

неннымъ долгами. Постоянное дѣйствіе одного такого условія достаточно, чтобы большинство имѣній находилось въ плачевномъ положеніи. Не слѣдуетъ конечно увлекаться односторонностью и въ этомъ объясненіи, но надо признать, что на него доселѣ недостаточно обращали вниманіе.

Мы можемъ представить себѣ, что оцѣнка сдѣлана не преувеличенная и одинъ изъ сонаслѣдниковъ получилъ имѣніе на условіяхъ, допускающихъ возможность получать достаточный излишекъ доходовъ для того, чтобы уплатить проценты, прожить самому и вести хозяйство. Но, при самыхъ даже благопріятныхъ условіяхъ, такому владѣльцу имѣнія едва-ли въ продолженіи жизни удастся выплатить долгъ, легшій на землю, не давъ ей ничего для увеличенія производительности.

Повышеніе цѣнъ на землю въ предпослѣднее десятилѣтіе и затѣмъ пониженіе въ послѣдніа десять лѣтъ крайне невыгодно отозвались на задолженности имѣній, потому что части въ пользу наслѣдниковъ, какъ оплаченныя уже, такъ и обременяющія до сихъ поръ ипотеку, были вообще оцѣнены слишкомъ высоко сравнительно съ нынѣшней стоимостью имѣній.

Въ этомъ отношеніи, прочія части государства находились въ лучшихъ условіяхъ. Наслѣдственное право въ Россіи предоставляетъ дочерямъ незначительную часть недвижимаго имущества и не воспрещаетъ завѣщателю свободное распоряженіе имѣніемъ, если оно не родовое. Мы не касаемся здѣсь закона, со стороны принципиальной и не беремся рѣшать на какой сторонѣ больше справедливости и пользы, мы ограничиваемся лишь указаніемъ на его экономическое вліяніе. Этого вліянія обойти нельзя, потому что оно дѣйствительно очень велико.

Картина состоянія земельной собственности, которая предстала передъ нами на основаніи цифръ, извлеченныхъ изъ ипотечныхъ книгъ, наводитъ на печальныя размышленія. Значительная часть имѣній обременена такою тяжестью долговъ, какую они вынести не въ состояніи. Напоминаемъ однако читателю, что расчеты, выведенные исключительно изъ данныхъ ипотеки, представляютъ дѣло въ слишкомъ мрачномъ свѣтѣ. Нѣкоторые обстоятельства способны смягчить приговоръ статистическихъ данныхъ.

Обстоятельства, смягчающія выводы предшествующихъ расчетовъ.

Во-первыхъ часть займовъ въ Кредитномъ Обществѣ уже погашена. Весь долгъ Общества, значившійся на 8,970 имѣніяхъ къ 20 сентября 1891 въ ипотечныхъ книгахъ, составлялъ номинально 126 милліоновъ, изъ коихъ 13 милліоновъ уже были погашены, а между тѣмъ въ книгахъ значится не 113 мил., а все 126 мил.

Далѣе, какъ уже указано, много частныхъ долговъ не вычеркивается изъ книгъ до той минуты, пока бывшему должнику не понадобится совершить новый заемъ. Въ такомъ только случаѣ ему понадобится и очистка мѣста въ ипотеку, а для этого необходима личная поѣздка въ губернской городъ.

Впрочемъ и такъ называемыя кауціи и эвикціи, будучи записаны въ рубрику простыхъ долговъ (точности этого подраздѣленія прослѣдить невозможно), очень возвышаютъ по виду общее состояніе задолженности имѣній *).

По опыту намъ кромѣ того извѣстно, что въ числѣ записанныхъ въ ипотеку долговъ не мало фиктивныхъ, вписанныхъ съ цѣлью обезпечить себя противъ правъ другихъ заимодавцевъ. Фактъ этотъ подтверждаетъ знатокъ ипотечнаго дѣла г. Романовскій въ своемъ трудѣ: «Статистическій очеркъ ипотеки Радомской губернии.» **).

Зависимость
тяжести долга
отъ его проис-
хожденія.

Слѣдуетъ еще обратить вниманіе и на то, что не все долги одинаковой тяжестью отзываются на заемщикѣ. Такъ напримѣръ, долги, лежащіе на имѣніяхъ вслѣдствіе раздѣла наслѣдства между родственниками и записей приданого, не смотря на значительность суммы этого рода задолженности, очень рѣдко приводятъ имѣнія къ катастрофѣ продажи ихъ съ торговъ.

*) Склоннымъ къ оптимистическимъ выводамъ мы однако должны напомнить, что, по мѣрѣ возрастанія ипотечной задолженности, обыкновенно растутъ и частные долги. Съ ослабленіемъ же ипотечной гарантіи приходится прибѣгать исключительно къ частному кредиту, который при этомъ становится болѣе затруднительнымъ и дорогимъ. Хотя въ доказательство нашего предположенія мы не можемъ привести точныхъ цифровыхъ доказательствъ, но основываясь на знаніи общественной жизни и экономическихъ отношеній, можно смѣло допустить, что невошедшіе въ ипотеку долги значительно возвышаютъ ипотечную задолженность.

**) «Gazeta Radomska» 1890, № 30.

Но и въ этомъ случаѣ точный расчетъ невозможенъ по недостатку данныхъ. Въ ипотечныхъ книгахъ лишь въ рѣдкихъ случаяхъ можно напасть на слѣдъ происхожденія частнаго долга. Дѣлать заключенія суда по фамиліи заимодавцевъ не всегда можно безошибочно, хотя въ этомъ отношеніи существуютъ до нѣкоторой степени цѣнныя указанія. Эти указанія доставляютъ намъ рубрики недоплатъ стоимости имѣній и приданого, а также имѣнія, записанныя на имя женщинъ, владѣлицъ и совладѣлицъ недвижимой собственности.

Разсмотримъ сначала суммы, фигурирующія въ ипотекахъ въ качествѣ недоплаченныхъ остатковъ отъ оцѣнки. Но для этого намъ необходимо сдѣлать нѣсколько предварительныхъ замѣчаній и привести цифры, указывающія на движеніе въ переходѣ земельной собственности Царства Польскаго за послѣднее время.

Въ жизни чаще всего приходится наблюдать, какъ одно бѣд-
 ствіе влечетъ за собой другое. Иногда образуется цѣлое сѣтле-
 ніе несчастныхъ обстоятельствъ, выпутаться изъ которыхъ тѣмъ
 труднѣе, что всѣ эти обстоятельства возникаютъ одно изъ другого.
 Такъ случилось и съ задолженностью имѣній. Пониженіе доход-
 ности ихъ уменьшило довѣріе къ земельной собственности. Стрем-
 леніе къ покупкѣ земли тотчасъ ослабилось. Въ тоже время этому
 содѣйствовало и увеличеніе расходовъ купчей. Между тѣмъ кризисъ
 тяжелаго экономическаго времени обыкновенно переживается тѣмъ
 легче, чѣмъ менѣе препятствій въ сдѣлкахъ по переходу всякаго
 производства изъ рукъ въ руки. Новые владѣльцы вносятъ въ
 него новыя силы, новыя капиталы, предпримчивость, знанія и
 тѣ неуловимыя черты характера человѣка, которыя составляютъ
 причину того, что иногда имущество, бездоходное въ однихъ ру-
 кахъ, переходя въ другія, становится источникомъ обогащенія
 владѣльца. Нѣтъ, кажется, надобности доказывать основательности
 опасенія, всегда возникающаго при видѣ собственника имѣнія,
 который постепенно дошелъ до критическаго состоянія задолжен-
 ности, что чѣмъ хуже его положеніе, тѣмъ труднѣе ему будетъ
 изъ него выйти. И однако изъ 99 случаевъ на сто такіе соб-
 ственники продолжаютъ свой путь къ окончательному разоренію.

Уменьшаю-
 щееся стрем-
 леніе къ при-
 обрѣтенію зе-
 мель.

Минуя личные интересы, общественная польза была бы въ вѣрномъ выигрышѣ, еслибы имѣнія, вмѣсто того, чтобы прозябать въ заустѣни, вступили на путь правильного развитія земледѣльческаго промысла. Каждый безпристрастный наблюдатель экономической жизни страны согласится съ нами, что почти мученическая жизнь владѣльцевъ имѣній, перешедшихъ извѣстную границу задолженности, проходить въ ежечасныхъ опасеніяхъ и заботахъ о завтрашнемъ днѣ, безъ малѣйшей надежды затратить что либо на необходимыя улучшения въ хозяйствѣ, ибо весь результатъ его заботъ уходитъ на удовлетвореніе кредиторовъ. Нѣмецкая поговорка о томъ, что «простой землепашецъ, стоящій на ногахъ выше дворянина, опустившагося на колѣни»*) создавалась не напрасно.

Движеніе земельной собственности въ Плоцкой губ.

Чтобы читатель получилъ хотя приблизительное понятіе о передвиженіи земельной собственности изъ рукъ въ руки въ послѣднее время, приведемъ нѣкоторыя, относящіяся къ этому предмету, данныя.

Съ 1885 по 1890 г. въ Плоцкой губерніи продано:

Годы.	Имѣнія.	Съ вольной руки.			Съ публичныхъ торговъ.			Вмѣстѣ.		
		Число имѣній.	Число моргъ въ тысячахъ.	Цѣна моргъ въ рубляхъ.	Число имѣній.	Число моргъ въ тысячахъ.	Цѣна моргъ въ рубляхъ.	Число имѣній.	Число моргъ въ тысячахъ.	Цѣна моргъ въ рубляхъ.
1885	съ опред. кол. земли.	17	6,4	68	10	4,1	40	27	10,5	57
	» неопред. » »	5	—	—	3	—	—	8	—	—
1886	съ опред. кол. земли.	18	4,9	60	17	10,3	42	35	15,8	48
	» неопред. » »	5	—	—	6	—	—	11	—	—
1887	съ опред. кол. земли.	39	10,3	50	13	5,4	43	52	15,9	48
	» неопред. » »	10	—	—	4	—	—	14	—	—
1888	съ опред. кол. земли.	28	9,5	55	16	7,3	43	44	16,7	50
	» неопред. » »	11	—	—	9	—	—	20	—	—
1889	съ опред. кол. земли.	36	14,2	61	11	4,6	30	47	18,8	53
	» неопред. » »	11	—	—	10	—	—	21	—	—
1890	съ опред. кол. земли.	22	7,0	48	2	1,0	29	24	8,0	45
	» неопред. » »	5	—	—	4	—	—	9	—	—
Всего		160	52,5	57	69	33,2	40	229	85,7	50
	» неопред. » »	47	(15,4)	—	36	(11,3)	—	88	(32,7)	—

*) Der Pflugtreiber ist auf den Füßen höher, als der Edelman auf den Knien.

Предполагая, что средній размѣръ проданныхъ имѣній съ неопредѣленнымъ количествомъ земли такой же, какъ и имѣній опредѣленнаго размѣра, получимъ въ итогѣ, что въ продолженіи разсматриваемаго шестилѣтія 118,400 моргъ земли перешли къ новымъ владѣльцамъ. Это составляетъ 11,9% всего пространства частнаго землевладѣнія губерніи, внесеннаго въ ипотеку *).

Средняя цѣна на моргу въ теченіи этого періода времени была 50 р. Въ 1890 г. пониженіе доходило до 15% противъ 1889 г. и на 10% противъ средней цѣны за шестилѣтіе.

Въ первое трехлѣтіе (1885, 1886 и 1887 гг.) средняя оцѣнка морги составляетъ 51 р., а во второе она уже падаетъ до 49 р. 33 к., т. е. на 3%.

Въ цифрѣ ежегодно поступающихъ въ продажу имѣній, нельзя замѣтить какого нибудь постоянства ихъ колебанія, поэтому нельзя сказать, чтобы число продажъ увеличивалось или уменьшалось.

Болѣе всего было продано имѣній въ 1887 году и преимущественно по вольной цѣнѣ. Принудительныхъ же продажъ въ этомъ году было меньше, чѣмъ годомъ раньше и годомъ позже.

Въ 1890 году по числу имѣній и по количеству земли продажъ было гораздо меньше, чѣмъ во всѣ предыдущіе годы. Но такъ какъ данныя имѣются не за весь годъ, то и самый выводъ не имѣетъ значенія.

²/₃ изъ числа продаваемыхъ имѣній покупаются при посредствѣ добровольной сдѣлки, ¹/₃ поступаетъ въ аукціонную продажу. Если же принять въ разсчетъ количество земли, то окажется, что по вольной цѣнѣ продаются преимущественно небольшія имѣнія, въ среднемъ размѣрѣ 328 моргъ, между тѣмъ какъ средній размѣръ купленныхъ съ торговъ — 481 морга.

Продажныхъ сдѣлокъ по поводу раздѣловъ наслѣдства **) совер-

*) Общее количество земли въ имѣніяхъ этого рода Плодской губ. доходитъ по нашимъ исчисленіямъ до 994,645 (не считая маюратскихъ, жалованныхъ, казенныхъ и т. п.).

**) По поводу наслѣдствъ совершено продажныхъ сдѣлокъ по имѣніямъ съ опредѣленнымъ количествомъ земли:

Имѣній съ неопредѣленнымъ кол. земли продано

Въ 1886 г. имѣній 1 колич. моргъ 830 цѣна морги 57	3
» 1887 » » — » — » —	1
» 1888 » » 1 » 430 » 41	1
» 1889 » » 1 » 900 » 38	2
» 1890 » » — » — » —	—

шено такъ немного, что сравненіе средней годичной цифры (720 моргъ) съ предшествующими не имѣетъ значенія.

Въ вышеприведенной таблицѣ обращаетъ на себя вниманіе слѣдующее обстоятельство.

Средняя цѣна морги въ имѣніяхъ, проданныхъ съ вольной руки составляетъ:

въ первое трехлѣтіе 59 р. 33 к.

во второе трехлѣтіе 54 „ 66 „

Въ имѣніяхъ же проданныхъ съ торговъ унчено за моргу:

въ первое трехлѣтіе 41 р. 66 к.

во второе трехлѣтіе 34 „

Оказывается, что имѣнія, проданныя съ вольной руки оцѣнивались въ первое трехлѣтіе на 17 р. 67 к., а во второе трехлѣтіе на 20 р. 66 к. выше, чѣмъ совершалась продажа съ торговъ. Это всегдашній результатъ принудительныхъ продажъ, на которыхъ владѣлецъ неминуемо теряетъ.

Бѣдствія при-
нудительной
продажи.

При этомъ теряетъ и общая производительность страны, потому что продажъ съ публичнаго торга, какъ извѣстно, обыкновенно предшествуетъ истощеніе имѣнія и пониженіе его цѣнности.

Всѣ эти послѣдствія невыгодныхъ условій еще обостряются отсутствіемъ конкуренціи. Случается, что послѣ несостоявшихся торговъ, имѣніе покупается за безцѣнокъ спекулянтномъ въ точномъ значеніи этого слова.

Всѣ эти обстоятельства подсказываютъ крайнюю необходимость содѣйствія добровольнымъ продажнымъ сдѣлкамъ посредствомъ пониженія накладныхъ расходовъ при переходѣ имѣній отъ одного владѣльца къ другому и вообще предупредить разореніе имѣній. Далѣе намъ еще придется нѣсколько подробнѣе поговорить объ этомъ предметѣ.

Цѣна земли на
основаніи вы-
шеприведен-
ныхъ дан-
ныхъ.

Замѣтимъ еще, что цѣны, полученныя при продажѣ имѣній въ шестилѣтній періодъ въ Плоцкой губерніи и составляющія 1500 р. на влоку (30 моргъ) въ точности соотвѣтствуютъ сдѣланному нами выше разсчету (см. стр. 11). Основаніемъ этого разсчета послужилъ нашъ приблизительный выводъ, что ссуда Кредитнаго Общества составляетъ 40% стоимости имѣній. Эта тоже-

ственность доказываетъ, насколько выводъ нашъ близокъ къ дѣйствительности. Въ послѣдній только годъ (1890) цѣна vloки упала до 1350 р., т. е. гораздо ниже сравнительной мѣры.

Недоплаты по оцѣнкамъ на ипотеку всѣхъ имѣній въ Плоцкой губернии представляютъ сумму 3,009,000 рублей. Принимая среднюю цѣнность морги въ 50 р. (только что полученную изъ отчета о шестилѣтнихъ сдѣлкахъ) и исчисляя по этой нормѣ стоимость всѣхъ имѣній въ губернии, мы убѣдимся, что недоплаты по оцѣнкамъ составляютъ 6,05% этой суммы *).

Недоплаты.

Далѣе, если предположить, что всѣ эти недоплаты по оцѣнкамъ составляютъ дѣйствительное послѣдствіе сдѣлокъ, совершенныхъ въ теченіи шестилѣтія 1885—1890 гг., то окажется, что въ общей суммѣ оцѣнки проданныхъ имуществъ они составляютъ ровно половину.

Если даже допустить, что часть этихъ недоплатъ относится къ сдѣлкамъ болѣе отдаленнаго періода времени, то и при этомъ они обличаютъ недостаточность денежныхъ средствъ новыхъ приобретателей имѣній. Въ виду уже значительной задолженности приобретаемаго имущества, покупатель обыкновенно покрываетъ стоимость имѣнія, принимая на себя долги имѣнія; такъ что сдѣлки обходятся безъ внесенія большой наличности. Но оказывается, что и небольшой наличности у покупателя зачастую не имѣется. Это одно изъ разъясненій тайны роковой задолженности всякаго землевладѣнія. Купившій сегодня безъ оборотнаго капитала землю завтра долженъ занимать деньги на расходы по посяву, на рабочихъ, на инвентарь, на подати.

Число и раз-
мѣръ недо-
платъ свидѣ-
тельствуя о
недостаточ-
ности средствъ
новыхъ соб-
ственниковъ
имѣній.

Долги, возникшіе вслѣдствіе недоплатъ, довольно значительны. При этомъ нельзя принимать въ расчетъ 1-й группы земельной

Недоплата по
оцѣночнымъ
суммамъ въ
разл. груп-
пахъ имѣній.

*) 1406 имѣній съ опред. кол. земли въ Плоцкой губернии составляютъ 589,791 моргъ. Непредѣленнаго размѣра имѣній въ ней 966. Принимая для этой второй категоріи имѣній средній размѣръ, какъ и въ первой, т. е. 419 м. на имѣніе, получимъ общее количество земли для частнаго владѣнія 994,545 моргъ (589,791 + 404,754). При оцѣнкѣ морги въ 50 р. получимъ цифру общей стоимости имѣній 49,725,000 рублей.

Отдѣльно исчисляя только имѣнія съ опредѣленнымъ пространствомъ земли, недоплата по оцѣнкамъ получается почти одинаковая съ вышеприведеннымъ выводомъ для всѣхъ имѣній, а именно 5,9%.

собственности (имѣнія до 60 моргъ), потому что многочисленныя фабричныя поселенія въ основѣ измѣняютъ здѣсь характеръ ипотечной задолженности. За то здѣсь мы встрѣчаемъ значительную цифру долга, приходящагося на моргу, именно 170 р.

Въ прочихъ группахъ долги, происшедшіе отъ недоплатъ по оцѣнкѣ, обременяющихъ въ среднемъ размѣрѣ моргу земли, по суммѣ приближаются къ цифрѣ ссудъ Кредитнаго Общества (считая разумѣется тоже на моргу).

	2-я группа.	3-я группа.	4-я группа.	5-я группа.	Имѣнія евреевъ.
	Р.	У.	Б.	Д.	К.
На каждую моргу приходится долгу:					
Ссуды Кред. Общества . . .	26	22	17	13	20
Недоплаты по оцѣнкѣ . . .	32	22	13	13	18

Въ двухъ случаяхъ (въ группѣ средней и въ имѣніяхъ евреевъ) ссуда Кр. Общества составляетъ обремененіе морги болѣе значительное чѣмъ долгъ, происшедшій отъ недоплаты по оцѣнкѣ имѣнія. Въ двухъ другихъ группахъ (2-й и 4-й) она много ниже. Въ имѣніяхъ же самыхъ крупныхъ (группа 5) оба долга составляютъ равную цифру.

Въ одной 2-й группѣ имѣній почти $\frac{1}{10}$ числа ихъ обременена долгомъ по недоплатѣ стоимости. Въ 3-й, 4-й и 5-ой группахъ число такихъ имѣній нѣсколько ниже (9%, 8% и 7%). Что же касается 1-й группы, т. е. самаго малаго вида землевладѣнія (до 60 м.), то такихъ имѣній въ ней всего $\frac{1}{20}$ общаго числа ихъ въ группѣ.

Имѣнія евреевъ, какъ въ прочихъ категорияхъ задолженности, такъ и въ этой, цифрою, числящеюся на нихъ долга по недоплатамъ стоимости имѣній, не отличаются отъ средней цифры его въ остальномъ землевладѣніи. Они заключаютъ въ своемъ числѣ 7% имѣній, обремененныхъ долгомъ по недоплатамъ суммы стоимости. Въ категоріи имѣній съ неопредѣленнымъ количествомъ земли находимъ ихъ 12%.

И такъ мы видимъ, что число совершенныхъ сдѣлокъ по про- Причина сла-
дажъ имѣній поразительно невелико. На это вліяютъ двѣ причины. баго передви-
Во первыхъ высокія пошлыны, во вторыхъ уменьшившееся довѣріе женія земель-
къ доходности земли. Основательно ли послѣднее явленіе и бла- ной собствен-
горазумно ли пренебреженіе сельскимъ хозяйствомъ потому только, ности.
что въ данную минуту оно не приноситъ прибыли, равной той,
какую даютъ спекулятивныя предпріятія, это другой вопросъ. Во
всякомъ случаѣ легко допустить, что если-бы на имѣніяхъ состояло
меньше долговъ, то недоплата стоимости была бы значительнѣе. По-
купщикъ, пріобрѣтая имѣніе, задолженное до половинной суммы
его стоимости, а иногда въ полной стоимости, не можетъ принять
сверхъ того большихъ обязательствъ на ипотеку.

Чрезмѣрная задолженность имѣній препятствуетъ увеличенію
числа сдѣлокъ по продажѣ ихъ. Собственникъ такого имѣнія ста-
рается оставаться въ немъ по возможности долѣе. Пока тянется
status quo онъ по крайней мѣрѣ пользуется кое-какимъ жилищемъ.
Часто онъ лишенъ въ удовлетвореніи самаго необходимаго, но
онъ знаетъ, что его ожидаютъ еще худшія бѣдствія, когда онъ
липится пристанища. Въ настоящемъ смыслѣ онъ уже давно пе-
ресталъ быть владѣльцемъ своего имущества, но онъ за него дер-
жится зубами, потому что тутъ онъ зарабатываетъ хоть на са-
мый скудный кусокъ хлѣба.

Для заимодавцевъ тоже нѣтъ особеннаго расчета мѣнять та-
кого владѣльца. Кредиторы, обезпеченные первыми номерами ипо-
теки, получаютъ кое-что. Числящіеся же въ послѣднихъ номерахъ
предпочитаютъ лучше хоть номинально считаться въ числѣ пре-
тендентовъ на ипотечныя суммы, чѣмъ остаться ни съ чѣмъ
послѣ принудительной продажи.

Съ точки зрѣнія общественнаго интереса такое положеніе имѣ-
ній прямо вредно и равнозначуще растратѣ народнаго достоянія.
Мало того это положеніе является очагомъ если не порчи народной
нравственности, то опаснымъ соблазномъ для нея. Дурно обрабо-
танныя поля, худо содержанный инвентарь, рабочая сила по по-
словицѣ нѣмцевъ: „Das Wetter kennt man am Wind, den Vater
am Kind, den Herrn am Gesind“. Полнѣйшая и унижительная

Вредъ для
хозяйства
страны отъ от-
тягиванія про-
дажи чрез-
мѣрно задол-
женныхъ имѣ-
ній.

зависимость от кредиторовъ, въ числѣ которыхъ не мало злѣйшихъ эксплуататоровъ.

Трудъ, какъ главнѣйшее условіе выхода изъ такого положенія.

Указывая на тяжелое положеніе сельскаго хозяйства вслѣдствіе задолженности большинства землевладѣльцевъ, мы однако вовсе не находимъ его безнадежнымъ и безвыходнымъ. Не слѣдуетъ только закрывать глаза на дѣйствительность, какъ бы печальна она ни казалась. Напротивъ, точное знакомство съ истиннымъ положеніемъ дѣлъ должно лишь пробудить всю энергію людей, въ рукахъ которыхъ находится важнѣйшій изъ промысловъ страны. Мы не должны забывать, что потеря увѣренности въ свои силы можетъ вредно отозваться на общемъ ходѣ земледѣлія, подъемъ котораго возможенъ только при успѣшномъ стараніи и безустаннымъ трудѣ. Лишь бы не ослабѣвали выдержка и предпримчивость и многое еще можно будетъ снести.

Затруднительность сравненія нашихъ данныхъ съ соответствующими заграничными.

Для того, чтобы приведенные выводы получили болѣе точное значеніе, слѣдовало бы ихъ сопоставить съ соответственными выводами, относящимися къ другимъ европейскимъ странамъ. Но это сдѣлать не такъ легко, какъ кажется. Въ большинствѣ иностранныхъ государствъ цифры, касающіяся нашего предмета, не выдѣлены для разнородныхъ группъ землевладѣнія, а сведены въ общія свѣдѣнія о сельскихъ и городскихъ имуществахъ.

Положеніе этого вопроса въ Австріи.

Исключеніе въ этомъ представляетъ Австрія, въ которой произведено исчисленіе недоплатъ стоимости земельныхъ имуществъ. Эти недоплаты тамъ значительно выше чѣмъ у насъ. Въ трехлѣтіе 1879—1881 эти суммы составляли 11,6% всей задолженности, въ 1882—1884—12,4%. Между тѣмъ въ Царствѣ Польскомъ долги, происшедшіе отъ недоплаты при покупке имѣній, составляли (какъ было указано на стр. 13) всего 4,9%.

Передвиженіе земельной собственности въ Галиціи.

Въ статистическихъ свѣдѣніяхъ о землевладѣніи Галиціи цифры отличаются вообще большимъ колебаніемъ. Въ 1888 году по этимъ свѣдѣніямъ недоплата по оцѣнкѣ проданныхъ имѣній было въ числѣ прочихъ долговъ 5,1%, въ 1881 г.—5,4%, въ 1882 г.—11%, въ 1883 г.—10%, въ 1885 г.—8,8%. Затѣмъ эти цифры внезапно понижаются, что, впрочемъ могло, произойти вслѣдствіе измѣненнаго способа счетоводства или иныхъ вліяній.

Въ нѣкоторомъ отношеніи обремененіе имѣній ипотечными за-
писями приданого имѣетъ большее значеніе, чѣмъ недоплаты суммъ
стоимости имѣній.

Значеніе за-
писей при-
даныхъ.

Долгъ приданого въ дѣйствительности означаетъ участіе каж-
даго изъ супруговъ въ общемъ владѣніи недвижимою собствен-
ностью или дѣтей. Отличаясь отъ прочихъ долговъ происхожде-
ніемъ, въ юридическомъ отношеніи они имѣютъ одинаковое значе-
ніе какъ и всякій иной долгъ. Поэтому изъ нашихъ расчетовъ
мы не могли ихъ устроить наравнѣ съ частью обезпеченій по
залагамъ. На практикѣ вошло въ обычай, что жены разрѣшаютъ
своими ипотечными суммами обезпечивать новые долги и чрезъ
это подвергаютъ опасности остатки состоянія, которые могли бы
послужить убіжищемъ противъ окончательнаго раззорѣнія.

Вообще поражаютъ насъ частыя явленія недостаточнаго пони-
манія положенія. Ежедневно наблюдаются случаи, когда со сто-
роны всякому ясно неумѣніе заблаговременно рассчитать и срав-
нить оставшіяся средства съ предстоящими нуждами и расхо-
дами, какимъ отличаются въ большинствѣ чрезмѣрно задолженные
собственники имѣній. Уже одно это свойство лишаетъ ихъ не
только возможности поправить дѣла, но и избѣгнуть бѣдствій.
Спасеніе въ этомъ случаѣ зависитъ, какъ это бываетъ съ жи-
выми организмами, отъ рѣшимости произвести мучительную опе-
рацію. Чѣмъ раньше неизбѣжность ея будетъ признана, чѣмъ
своевременнѣе она будетъ предпринята, тѣмъ менѣе предстоитъ
страданій и тѣмъ благопріятнѣе послѣдствія. Само собою разу-
мѣется, что рѣшиться на это не легко. Не мало людей, которые,
подъ страхомъ предстоящей имъ жгучей боли, предпочитаютъ дол-
гія страданія, упованіе и откладываніе на будущее, немедленной
операции. Между тѣмъ запоздалое обращеніе къ рѣшительнымъ
средствамъ угрожаетъ смертію.

Спасеніе въ
случаяхъ раз-
зорѣнія.

Единственнымъ средствомъ къ тому, чтобы въ такихъ случаяхъ
апатія болѣзненнаго организма смѣнилась яснымъ представленіемъ
о переживаемомъ моментѣ могло бы быть сознательное участіе
общественнаго мнѣнія въ дѣлахъ отдѣльныхъ единицъ, такъ какъ
эти дѣла имѣютъ прямое соотношеніе съ общественнымъ благомъ.

Мы сочли бы для себя за большое счастье, еслибы трудъ нашъ хоть въ малой долѣ способствовалъ раскрытію передъ глазами общества подробностей печальнаго положенія важнѣйшей отрасли народной промышленности и еслибы лучъ свѣта въ этой области, проникнувъ въ сознаніе нашего общества, принесть ему хотя нѣкоторую пользу.

Сравнительно больше всего записей приданого мы находимъ въ 3-й группѣ имѣній (600—1500 м.). Такихъ записей между ними 17,9%. Во 2-й группѣ ихъ 9,1%. Въ первой (до 60 моргъ) всего 1,6%. Въ группахъ крупныхъ владѣній: 4-й—14,5%, въ 5-й—6,2%.

Въ группѣ съ непоказаннымъ количествомъ земли такихъ имѣній 9,1%.

Въ числѣ имѣній евреевъ ихъ всего 3,9%.

По расчету на моргу, этого долга приходится въ каждой изъ группъ цифра почти одинаковая съ цифрой недоплатъ по оцѣнкѣ. Нѣкоторая разниа замѣчается лишь въ имѣніяхъ еврейскихъ, гдѣ приданья составляютъ 25 р., а недоплаты 18 р. на моргу *).

Переходъ имѣ-
нія къ другому
владѣльцу по
случаю смерти
прежняго.

Мы уже обращали вниманіе на то, что существованіе значительной части задолженности является слѣдствіемъ дѣйствующихъ законоположеній. Обозрѣвая только что приведенныя цифры, представляющія собою недоплаты по оцѣночнымъ суммамъ, съ перваго взгляда можетъ показаться, что мы преувеличили значеніе этого коэффициента; вникнувъ же въ дѣло ближе, окажется, что наше утвержденіе вполнѣ правильно.

Для того, чтобы настоящимъ образомъ понять вліяніе и зна-

*) Вышеприведенныя цифры числа имѣній, обремененныхъ записями приданого и количество этого долга, какое приходится на моргу, сопоставлены въ слѣд. таблицѣ

% имѣній, обремененныхъ этими долгами		на каждый моргъ руб.
Имѣній ниже 60 моргъ	1,6	167
» отъ 60 до 600 м.	9,1	30
» » 600 » 1500 »	17,9	21
» » 1500 » 3000 »	14,5	18
» свыше 3000 »	6,2	13
» въ неопред. кол. земли	9,1	—
» во владѣніи евреевъ	3,9	25

ченіе долговъ, возникающихъ вслѣдствіе раздѣловъ и семейныхъ обязательствъ, полезно было бы удостовѣриться какъ велики промежутки времени, въ которые имѣніямъ приходится перемѣнять владѣльцевъ по случаю ихъ смерти. Но, по неимѣнію данныхъ для такого разсчета, мы его сдѣлать не можемъ.

Исслѣдованія, произведенныя во Франціи въ видахъ правильнаго обложенія податями недвижимыхъ имуществъ, поступающихъ въ собственность благотворительныхъ учреждений (*main morte*), привели къ заключенію, что средній срокъ пребыванія имѣній въ однихъ рукахъ 20 лѣтъ. Чтобы судить о томъ, какая часть изъ числа различныхъ причинъ переходовъ имѣній въ другія руки можетъ быть отнесена къ случаямъ смерти прежнихъ владѣльцевъ, заимствуемъ данныя изъ цифръ, собранныхъ въ Галиціи въ промежуткахъ времени съ 1880 по 1887 годъ включительно.

Цифры эти сильно колеблются. Въ 1880 году перемѣна владѣльцевъ вообще произошла въ 250 имѣніяхъ, въ томъ числѣ по случаю смерти 6, т. е. всего 2,4%. Въ 1886 году всѣхъ перемѣнъ было 258, въ томъ числѣ по случаю смерти 53, т. е. 20,5%. Въ прочіе годы цифры эти представляли тоже не малое колебаніе: въ 1881 г.—4,5%, въ 1882—3%, въ 1883—7%, въ 1884—15%, въ 1885—12%, въ 1887—14%.

Исходя изъ предположенія, что и въ нашемъ краѣ для перехода имѣнія отъ одного владѣльца къ другому можетъ быть принято, какъ во Франціи, средній періодъ времени въ 20 лѣтъ, выходитъ, что польскія имѣнія, со времени введенія въ краѣ наполеоновскаго кодекса уже четыре раза должны были перейти изъ рукъ въ руки. Предполагая дажѣ, что на каждое имѣніе приходилось въ среднемъ числѣ трое наслѣдниковъ, окажется, что земельная собственность, вслѣдствіе одной этой причины, должна была бы дойти до задолженности, равной $\frac{25}{20}$ ее стоимости.

Здѣсь очевидно дѣло идетъ о тѣхъ случаяхъ, когда стоимость земли осталась неизмѣнной и новый владѣлецъ не могъ выплатить слѣдующихъ прочимъ наслѣдникамъ суммъ, не обременяя долгомъ имѣнія.

Если даже допустимъ, что не въ двадцать, а въ тридцать лѣтъ

Высота задолженности
вслѣдствіе
правъ наслѣдства.

разъ имѣніе переходить изъ руки, то и при этомъ послѣдствія равнаго раздѣла должны отзываться на задолженности имѣнія въ теченіи гораздо большаго срока.

Во времена подъема цѣнъ на землю, при раздѣлѣ наслѣдства на равныя части выигрываетъ получающій имѣніе въ натурѣ. Наоборотъ, когда цѣна на нее падаетъ, какъ это было въ періодъ 1882—1887 г., онъ въ очевидной потерѣ.

Вліяніе пере-
селеній изъ де-
ревень въ го-
рода на за-
долженность
земли.

Несмотря на это, еслибы всѣ члены семействъ землевладѣльцевъ оставались при занятіи земледѣліемъ, еслибы между ними не попадались расточители родовыхъ состояній, то одинъ этотъ видъ задолженности, о которомъ идетъ рѣчь, въ общей суммѣ не составилъ бы особенно тяжелаго бремени для семействъ. Пока земля составляла почти исключительное достояніе помѣстнаго класса, проживавшаго въ деревнѣ, наслѣдственные долги, въ томъ числѣ и приданое, имѣли совершенно иной характеръ, чѣмъ нынѣ, когда нужда гонить сыновей въ городъ для поисковъ за кускомъ хлѣба въ промышленности или торговлѣ. Движеніе это весьма сильно и оно нашло поддержку въ запросахъ на трудъ другихъ областей народнаго хозяйства. Въ послѣднее же время дочери землевладѣльцевъ стали чаще выходить замужъ за людей разнородныхъ профессій.

Ипотечныя
суммы, запи-
санныя въ
пользу жен-
щинъ.

Безъ старательнаго изслѣдованія невозможно съ точностью вычислить какъ велики суммы, происшедшія изъ невыплаченныхъ частей братьевъ и записей приданого. Нѣкоторые указанія, не лишены значенія, намъ однако удалось вывести и изъ нашихъ данныхъ. Вотъ расчетъ, который мы сдѣлали для двухъ уѣздовъ Плоцкой губерніи (Пржасныпскаго и Цѣхановскаго) относительно ипотечныхъ записей въ пользу женщинъ, подъ разными наименованіями.

Общая сумма, записанная на имя женщинъ (христіанокъ) составляетъ 826,000 рублей. Она распределяется по слѣд. статьямъ:

Въ видѣ обыкновенныхъ долговъ . . .	374,000 р. или 45,3%
» » приданого	340,000 „ „ 41,2%
» » недоплатъ по оцѣнкѣ имѣній . .	58,000 „ „ 6,4%
Въ прочихъ рубрикахъ, дарственные за- писи, эвикцій, охранительныя отмѣтки (ostrzezenia) и проч.	59,000 „ „ 7,1%

Всего 826,000 р. „ 100%

Изъ 9,000 р., значащихся въ ипотекахъ записей въ пользу еврейскихъ женщинъ, 63,2% (6,000 р.) составляютъ простые долги, остальные — охранительныя отмітки и судебная ипотека.

Весьма правдоподобно, что нѣкоторая часть суммъ приданого занесена въ ипотечныя книги въ качествѣ простыхъ долговыхъ обязательствъ. Но и безъ этого сумма 840,000 р. довольно значительна для двухъ уѣздовъ, ибо по этому разчету для цѣлаго края пришлось бы миллионы.

Пока сыновья земледѣльцевъ оставались такими же земледѣльцами, а дочери ихъ большею частью выходили за болѣе или менѣе близкихъ сосѣдей такихъ же земельныхъ собственниковъ, передвиженіе суммъ приданныхъ въ одной и той же средѣ взаимно уравновѣшивалось въ итогѣ общаго благосостоянія. Съ увеличеніемъ абсентеизма коренныхъ жителей деревни и переселенія ихъ въ города и сыновья и зятья требуютъ наличныхъ денегъ. Приданое уже перестаетъ являться въ видѣ снисходительнаго обезпеченія постепенной уплаты, смотря по обстоятельствамъ. Деньги эти теперь такой же срочный долгъ, какъ и всякій иной и большая часть ихъ уплывается навсегда изъ деревни въ города. Статистика показываетъ, что такимъ же образомъ постоянно происходитъ и отливъ населенія въ города, что, впрочемъ, очевидно и изъ ежедневныхъ наблюденій.

Естественный приростъ сельскаго населенія вообще больше, чѣмъ городского, гдѣ смертность дѣтей въ бѣдномъ классѣ жителей весьма велика, между тѣмъ общее число жителей въ городахъ возрастаетъ быстрѣе, чѣмъ живущихъ въ селахъ, деревняхъ и хуторахъ. Съ 1863 по 1885 годъ населеніе Царства Польскаго увеличилось на 75%, въ томъ числѣ цифра сельскаго населенія возрасла всего на 63%.

Явленіе это, хотя наблюдается и въ иныхъ странахъ, но рядомъ съ нимъ происходитъ тамъ и обратное движеніе. Сплошь и рядомъ дочери разбогатѣвшихъ фабрикантовъ и купцовъ выходятъ замужъ за помѣщиковъ, внося въ деревни капиталы, накопленные въ городахъ. Несомнѣнно, что и у насъ современемъ будутъ тоже, но пока еще движеніе изъ деревни въ городъ, какъ

Движеніе капиталовъ изъ деревни въ городъ.

Движеніе капиталовъ изъ города въ деревню, замѣчаемое въ другихъ гос-хъ.

въ отношеніи отлива матеріальныхъ средствъ, такъ и въ отношеніи убыли людей, далеко не возмѣщается обратнымъ ходомъ того и другаго. Наиболѣе имущественная англійская аристократія, сохраненіемъ своего могущества обязана не столько маіоратству, сколько тѣмъ средствамъ, какія къ ней приходятъ со стороны промышленныхъ классовъ, стремящихся породниться съ старинными родами. «Эти роды, говоритъ Вариньи *), сохранили свое вліяніе въ странѣ только тѣмъ, что постоянно и постепенно освѣжали свои ряды и усиливали свои средства громадными состояніями промышленныхъ классовъ».

Французскій кодексъ, по которому родовыя имѣнія подлежатъ раздѣлу въ равной части между наслѣдниками, привелъ къ тѣмъ же послѣдствіямъ, какія мы видимъ и у насъ. Но практическій смыслъ французскаго народа, болѣе выработанный въ экономическомъ отношеніи, сумѣлъ примѣнить къ дѣлу законъ такимъ образомъ, что сбереженія земледѣлія не уходять изъ него безслѣдно. Этому не мало содѣйствовало то обстоятельство, что, какъ извѣстно, французская семья вообще менѣе многолюдна и что слѣдовательно состоянія тамъ очень рѣдко подвергаются черезъ чуръ большому раздробленію. Въ Рейнскихъ провинціяхъ, въ которыхъ дѣйствуетъ кодексъ Наполеона и гдѣ семья нормальна по числу дѣтей, мѣрою противъ чрезмѣрной задолженности служить раздѣлъ имѣній въ натурѣ. Поэтому-то тамъ, по словамъ Leroy-Beaulieu, землевладѣніе дошло до крайней степени раздробленія. Мы достигли иныхъ результатовъ; наша земля не доведена до такого крайняго раздробленія, но задолженность ея чрезмѣрна.

*) «Les grandes fortunes aux États-Unis et en Angleterre».

Высота процента.

Не вдаваясь въ теоретическія разсужденія, мы должны прежде всего напомнить о фактѣ, на который давно указано экономистами, а именно, что капиталы, обезпеченные ипотекой, только въ рѣдкихъ случаяхъ возвращаются заимодавцу и, при нормальномъ положеніи дѣлъ, еще рѣже бываетъ, чтобы изъ ипотечной книги долгъ, однажды въ ней записанный, исчезъ вовсе. Мѣняется фамилія и владѣльца и довѣрителя, но долгъ продолжаетъ оставаться.

Такова природа земельного кредита. Капиталъ, употребленный въ дѣло этого кредита, нѣкоторымъ образомъ становится недвижимымъ имуществомъ.

Это явленіе понятно. Имѣя постоянный и вѣрный доходъ со своего капитала, довѣритель не требуетъ его возвращенія. Такого рода требованіе возникаетъ только тогда, когда должникъ перестаетъ оплачивать процентъ. Въ этихъ случаяхъ капиталъ, увеличенный неуплаченными процентами, взыскивается помощью судебного иска и принудительной продажи имѣнія съ вольной руки или съ аукціона.

Первымъ шагомъ въ такихъ случаяхъ является *отказъ въ дальнѣйшемъ кредитѣ*. Посмотримъ при какихъ условіяхъ такой отказъ происходитъ.

Высота процента обыкновенно бываетъ обратно пропорціональна вѣрности обезпеченія капитала и дохода съ него. Это правило соблюдается при всякого рода кредитѣ, въ томъ числѣ и въ ипотечномъ. Безопасность отданнаго подъ ипотечное обезпеченіе капитала зависитъ отъ очереди, какую онъ занялъ въ книгѣ, такъ какъ въ случаѣ принудительной продажи имѣнія, кредиторы удовлетворяются по порядку номеровъ записей. Если полученной отъ продажи имѣнія суммы не хватитъ на всѣ долги, то значащіеся на послѣднихъ нумерахъ кредиторы могутъ не получить ничего.

Отказъ отъ продолженія кредита.

Обратное отношеніе высоты процента къ вѣрности обезпеченія.

Три степени
обезпеченно-
сти въ ипотеч-
ной книгѣ.

Въ отношеніи степени обезпеченности можно раздѣлить порядокъ имѣній въ ипотечной книгѣ на три класса.

Къ первому классу относятся суммы ипотеки, не превышающія половины стоимости имѣнія. Капиталы, находящіеся въ этомъ положеніи, вполне безопасны.

Вторымъ классомъ вѣрности обезпеченія считается другая половина оцѣночной стоимости имѣнія. Займодавецъ, капиталъ котораго находится въ этой степени обезпеченности, уже можетъ опасаться, что въ случаѣ одновременнаго паденія цѣны на землю и продажи имѣнія, онъ не вернетъ всего ему причитающагося. Обычнымъ средствомъ для покрытія капитала въ такихъ случаяхъ служить участіе въ торгахъ до полной суммы долга. Въ этомъ классѣ обезпеченія высота процента естественно выше чѣмъ въ первомъ.

Наконецъ, существуетъ еще третій классъ долговыхъ обязательствъ на имѣніяхъ. Они къ сожалѣнію не рѣдки у насъ, хотя обезпеченіемъ для нихъ служить проблематическая часть стоимости имѣнія, составляющая превышеніе надъ оцѣнкой. Безъ какого-либо особенно благоприятнаго случая, капиталъ, записанный на ипотеку въ этомъ разрядѣ обезпеченія, никогда не возвращается займодавцу. Поэтому довѣритель въ лучшемъ случаѣ можетъ рассчитывать только на уплату въ теченіи извѣстнаго времени процентовъ, размѣръ коихъ, разумѣется, въ этомъ случаѣ весьма высокъ.

Три степени
опасности при
отказѣ кре-
дита.

Теперь рассмотримъ, съ какой стороны чаще всего задолжавшему землевладѣльцу грозитъ взысканіе. Менѣ всего обезпеченные займодавцы, принадлежащіе къ 3-му классу записей, хотя бы нуждались въ возвратѣ капитала, не могутъ видѣть выгоды въ принудительной продажѣ имѣнія должника, потому что такая продажа можетъ ихъ лишить всего капитала, обезпеченнаго имѣніемъ. Должнику это извѣстно и потому если у него не хватаетъ средствъ для уплаты всѣхъ процентовъ, то такую недоплату онъ обыкновенно начинаетъ съ задняго конца кредиторовъ и, наоборотъ, старательнѣе всего удовлетворяетъ займодавцевъ первыхъ номеровъ. Находящіеся на концѣ ипотеки кредиторы, хотя бы и могли добиться продажи имѣнія, не видятъ въ этомъ для себя никакой пользы.

Еслибы заемщикъ изъ первыхъ номеровъ и вздумалъ потребовать возврата всей суммы, то на его мѣсто владѣлецъ имѣнія можетъ легко найти другаго и въ ипотеку перемѣнится только фамилія одного изъ кредиторовъ; все же прочее, степень задолженности и степень обезпеченности каждой ссуды, останется въ прежнемъ положеніи.

Такимъ образомъ мы видимъ нѣчто вродѣ заколдованнаго круга, благодаря которому послѣдній актъ имущественной катастрофы оттягивается до послѣдней возможности. Но надо замѣтить, что чѣмъ дальше записанъ номеръ заимодавца, тѣмъ опаснѣе онъ, въ случаѣ его намѣренія подать ко взысканію. Если, какъ мы уже сказали, заимодавецъ перваго класса пожелаетъ получить свой капиталъ обратно, на его мѣсто можно найти другаго. Такая перемѣна стоитъ хлопотъ и денегъ, но большой опасности нѣтъ, между тѣмъ какъ подобная же замѣна заимодавца втораго класса уже нѣсколько грозитъ опасностью. На его мѣсто не во всякое время найдется замѣститель. Во всякомъ случаѣ хлопоты и расходы при этомъ обойдутся дороже. Если же рѣшеніе требовать взысканія исходить изъ третьяго класса кредиторовъ, то владѣльца ожидаетъ неизбѣжная продажа имѣнія съ аукціона.

Таковъ механизмъ ипотечнаго кредита. Поэтому ростъ про- Взаимная зависимость между высотой процента и степенью задолженности. цента прямо зависитъ отъ мѣста занимаемаго ссудой въ ипотеку, т. е. отъ номера записи. Такъ какъ наши ипотеки зачастую обременены долгами, превышающими общую цифру стоимости имѣнія, то уже изъ этого одного можно непосредственно заключить, что и процентъ долженъ быть значителенъ. И наоборотъ: высій процентъ всегда обличаетъ несоразмѣрную задолженность и выражается длиннымъ рядомъ разныхъ наименованій долговъ и запрещеній.

Не имѣя свѣдѣній о высотѣ процента нельзя вывести точныхъ заключеній о степени задолженности и о состояніи ипотечнаго кредита въ данной странѣ. Поэтому мы должны изслѣдовать, насколько это возможно, какъ великъ процентъ, уплачиваемый земледѣльемъ капиталистамъ.

Не всегда возможно узнать о настоящем размѣрѣ процентовъ изъ ипотечныхъ книгъ.

Различная высота процента въ имѣніяхъ, смотря по величинѣ послѣднихъ.

Какъ ни старались мы о точности выводовъ, но должны сознаться, что эти выводы могутъ дать лишь приблизительное понятие о дѣйствительныхъ цифрахъ. Весьма вѣроятно, что существуетъ не мало договоровъ, сверхъ ипотечныхъ, писанныхъ или словесныхъ, которые значительно увеличиваютъ платежи процентовъ, не обозначенныхъ въ официальныхъ книгахъ ипотеки.

Прежде всего полезно знать, какое количество въ разныхъ группахъ имѣній подлежитъ платежу того или другого размѣра процента.

Высота процентовъ.	Ч и с л о и м ѣ н і я .					
	До 60 моргъ.	Отъ 60—600 моргъ.	Свыше 600 моргъ.	Колич. земли неопределенное.	Имѣнія евреевъ.	Всего.
4%	—	11	3	—	—	14
5%	203	699	428	872	209	2411
6%	28	174	137	212	94	645
7%	2	16	24	4	3	49
8%	5	66	50	13	13	147
9%	—	14	15	4	—	33
10%	23	136	44	49	25	277
11%	—	—	2	—	—	2
12%	1	—	22	21	21	65
15%	4	—	3	—	2	9
16%	1	—	—	—	—	1
18%	—	—	5	—	—	5
20%	—	—	2	—	—	2
Итого.	267	1116	734	1175	367	3660

Мы не прибѣгли на этотъ разъ къ подраздѣленію имѣній на пять группъ, потому что для данного случая три группы болѣе значительныхъ имѣній, въ отношеніи величины уплачиваемыхъ

ими процентовъ по займамъ не представляютъ разницы. Изъ приведенной таблицы усматривается лишь то, что по даннымъ ипотеки оказывается болѣе всего оплата ссудъ низкимъ процентомъ, 5 и 6%. Затѣмъ не составляютъ рѣдкихъ исключеній 7 и 10%. Высшій процентъ является сравнительно очень рѣдко и болѣею частью въ среднихъ и крупныхъ имѣнiяхъ. Еврейскія земли въ этомъ отношенiи находятся въ условiяхъ, ближе подходящихъ къ условiямъ имѣнiй, превышающихъ 600 моргъ, чѣмъ къ мелкимъ.

Для болѣе нагляднаго представленiя этихъ отношенiй между имѣнiями различнаго размѣра, оплачивающими ту или иную норму, обозначимъ ихъ процентное сравненiе съ общимъ числомъ имѣнiй въ группѣ, которое обозначимъ цифрою 100.

Высота процентовъ.	Имѣнiя до 60 моргъ.	Им. отъ 60 до 600 м.	Имѣнiя выше 600 моргъ.	Имѣнiя не- опредѣл. раз- мѣра.	Имѣнiя евреевъ.
4%	—	1,0	0,4	—	—
5%	76,0	62,6	58,1	74,1	57,0
6%	10,5	15,6	18,7	18,0	25,7
7%	0,7	1,4	3,3	0,4	0,8
8%	1,9	5,9	6,8	1,1	3,5
9%	—	1,3	2,0	0,4	—
10%	8,6	12,2	6,0	4,2	6,8
11%	—	—	0,3	—	—
12%	0,4	—	3,0	1,8	5,7
15%	1,5	—	0,4	—	0,5
16%	0,4	—	—	—	—
18%	—	—	0,7	—	—
20%	—	—	0,3	—	—
	100	100	100	100	100

Проценты низ-
кіе, средніе и
высокіе.

Высоту процентов 4%, 5% и 6% у насъ можно считать за весьма умеренную; 7%—10% за средній размѣръ: выше этой нормы слѣдуетъ отнести къ чрезмѣрному, ростовщическому. Принявъ это подраздѣленіе, получимъ, что на 100 случаевъ:

Имѣнія оплачиваютъ	Низкій %	Средній %	Высокій %
самыя мелкія . . .	86,5	11,2	2,3
небольшія . . .	79,2	20,8	0,0
среднія и крупныя .	77,2	18,1	4,7
неопр. колич. земли.	92,1	6,1	1,8
еврейскія . . .	82,7	11,1	6,2
Въ общемъ на 100 случаевъ приходится . . .	83,5	13,5	3,0

Изъ этого видно (насколько можно довѣрять точности указанныхъ ипотечныхъ книгъ), что небольшія имѣнія вовсе не платятъ процентовъ выше 10, между тѣмъ какъ среднее и крупное землевладѣніе изъ двадцати случаевъ разъ вынуждено прибѣгать къ столь дорогому кредиту; еврейскія имѣнія платятъ высокій (выше 10) процентъ изъ 16 случаевъ въ одномъ; самыя же мелкія имѣнія стоятъ въ этомъ отношеніи лучше еврейскихъ и крупныхъ, такъ какъ они прибѣгаютъ къ подобному кредиту только въ одномъ случаѣ изъ 44.

Средній процентъ, отъ 7 до 10, чаще всего платятъ мелкіе землевладѣльцы, которые къ ростовщикамъ вовсе не обращаются. Большой процентъ (7—8) они платятъ изъ пяти случаевъ въ одномъ.

Еврейскія имѣнія находятся въ этомъ отношеніи въ такомъ же положеніи какъ и самыя мелкія имѣнія, которыя платятъ процентъ въ этомъ размѣрѣ изъ девяти случаевъ въ одномъ.

Самымъ дешевымъ кредитомъ чаще всего пользуются самыя мелкія имѣнія, затѣмъ идутъ еврейскія. Въ худшемъ положеніи находятся среднія и крупныя имѣнія. Они дешево кредитуются лишь въ 77 случаяхъ изъ 100, а въ цѣлой почти четвертой части случаевъ платятъ дороже 6%.

Въ общемъ расчетѣ для всѣхъ группъ имѣній, высокій процентъ является въ $\frac{1}{33}$ всѣхъ случаевъ, средній — въ $\frac{1}{8}$, низкій — въ $\frac{5}{6}$.

Чѣмъ слѣдовательно, обширнѣе имѣніе, тѣмъ рѣже имъ случается платить малый процентъ и тѣмъ чаще средній и чрезвычайно высокій. Разница, существующая въ этомъ отношеніи между первою группою и третьей доходить до 9 случаевъ на сто въ пользу первой.

Выводъ изъ этого очевиденъ: высокіе проценты уплачиваются по обязательствамъ занимающимъ дальніе номера въ ипотечной книгѣ. Такимъ образомъ выходитъ, что имѣнія, которыя уже задолжены до высоты стоимости и выше ея, по необходимости прибѣгаютъ къ дорогому и ростовщическому кредиту.

Лучшее положеніе въ этомъ отношеніи встрѣчается вообще въ группѣ имѣній съ неопредѣленнымъ пространствомъ земли.

Сопоставимъ еще число случаевъ изъ 100, когда имѣнія христіанъ и евреевъ всѣхъ трехъ группъ оплачиваютъ проценты различной величины:

	% низкій.	% средній.	% высокій.
Имѣнія христіанъ . .	81,0	16,7	2,3
« евреевъ	82,7	11,1	6,2

Сравненіе высоты процентовъ, платимыхъ имѣніями христіанъ съ высотой процентовъ, уплачиваемыхъ имѣніями евреевъ.

Число платящихъ низкій процентъ въ обоихъ родахъ имѣній почти одинаково.

Чтобы еще лучше выяснитъ вопросъ, попробуемъ сдѣлать расчетъ: какую сумму должна бы была платить каждая изъ нашихъ группъ, въ случаѣ еслибы имѣнія, составляющія эти группы, были обременены долгомъ въ 100 руб. Результатъ оказался бы слѣдующій:

Размѣръ процентовъ.	Имѣнія до 60 моргъ.	Имѣнія отъ 60 до 600 м.	Имѣнія выше 600 моргъ.	Им. съ неопредѣленнымъ колич. земли.	Имѣнія евреевъ.
Въ случаѣ займа 100.000 платили бы въ годъ					
4%	—	40	16	—	—
5%	3800	3130	2905	3705	2850
6%	630	936	1122	1080	1542
7%	49	98	231	28	56
8%	152	472	544	88	280
9%	—	117	180	36	—
10%	860	120	600	420	680
11%	—	—	33	—	—
12%	48	—	360	216	684
15%	225	—	60	—	75
16%	64	—	—	—	—
18%	—	—	126	—	—
20%	—	—	60	—	—
Всего .	5828	6013	6237	5573	6167

Сравненіе процентовъ, уплачиваемыхъ со 100.000 руб. имѣніями различной величины.

Мелкія имѣнія
отдаютъ кре-
диторахъ
меньшую
часть своихъ
доходовъ,
чѣмъ крупныя.

Отсюда слѣдуетъ, что за одинаковую сумму долга среднія и крупныя имѣнія платятъ въ годъ на нѣсколько сотъ рублей больше чѣмъ имѣнія мелкія. При существующей задолженности, достигающей громадной цифры, эта разница доходитъ до десятковъ и сотней тысячъ рублей. Это означаетъ, что еслибы вся ипотечная недвижимость оплачивала такіе проценты, какіе платитъ мелкое землевладѣніе, то земля гораздо менѣе бы истощала свои средства на расходъ по кредиту.

Высота процентовъ, уплачиваемыхъ имѣніями евреевъ ближе всего подходитъ къ высотѣ процентовъ, платимыхъ крупной собственностью, т. е. къ положенію наименѣе благоприятному въ этомъ отношеніи.

Высота про-
центовъ, упла-
чиваемыхъ
христіанамъ и
евреямъ.

Въ виду той исключительной роли, какую евреи у насъ играютъ въ дѣлѣ кредита вообще и въ виду предполагаемыхъ ограниченій ихъ въ дѣлѣ сельскаго кредита, мы считали полезнымъ собрать свѣдѣнія о различіи между размѣрами процентовъ, платимыхъ землевладѣльцами займодавцамъ христіанамъ и евреямъ. Вопросъ этотъ, даже и помимо его связи съ изслѣдуемымъ нами кредитомъ, представляетъ не малый социальный интересъ.

Вотъ нѣкоторыя изъ данныхъ, касающихся этого вопроса.

И м ѣ н і я	Въ среднемъ выводѣ платили кредиторахъ проценты:	
	Христіанамъ.	Евреямъ.
до 60 моргъ	5,6%	6,3%
отъ 60—600 моргъ	5,7%	6,5%
свыше 600 моргъ	6,1%	6,4%
съ неопредѣл. колич. земли	5,4%	5,7%
еврейскія	6,1%	6,3%
Средній процентъ	5,7	6,2

Оказывается, что христіане какъ и евреи дешевле всего доставляютъ кредитъ подъ ипотеки самыхъ мелкихъ имѣній. Чѣмъ крупнѣе имѣніе, тѣмъ выше платится процентъ. Евреи получаютъ самый высокій процентъ отъ имѣній размѣромъ въ 60—600 моргъ, а именно 6,5%, отъ имѣній же среднихъ и крупныхъ — 6,4%. Еврейскія имѣнія платятъ евреямъ 6,3%; христіанамъ же нѣсколько меньше, а именно 6,1%.

Мы видимъ далѣе, что средній размѣръ процента, получаемаго евреями, почти одинаковый, т. е. меньше зависитъ отъ величины обезпечивающаго капиталъ имѣнія, чѣмъ процентъ займа-давецъ христіанъ. Вообще разница не достигаетъ выше $\frac{1}{2}\%$.

Въ общей цифрѣ евреямъ платять больше чѣмъ христіанамъ на $\frac{1}{2}\%$.

Согласно тому естественно установившемуся обычаю, по которому высота процента находится въ прямой зависимости отъ мѣста занимаемаго ссудой въ ипотечной книгѣ, слѣдовало бы удостовѣриться насколько эти явленія одновременны и насколько обязательна ихъ взаимная зависимость. Но къ этому предмету мы еще будемъ имѣть случай вернуться, теперь же отмѣтимъ только фактъ, что судя по ипотечнымъ книгамъ, еврейскіе капиталы вообще въ нихъ обезпечены слабѣе, чѣмъ христіанскіе.

Полученныя цифры сравнимъ съ данными, полученными въ Австріи при расчетахъ, произведенныхъ по этому предмету въ 1879 году.

Процентъ существующій въ Галиціи весьма разнообразенъ и колеблется между 0 и 200%. Ссуды обезпечиваются тамъ, какъ землей, такъ и строениями и инвентаремъ горнаго промысла. Въ нижеслѣдующую таблицу мы помѣщаемъ только выдающіяся цифры, а именно процентные размѣры, платимые отъ суммъ не ниже 50,000 гульденовъ.

Величина процентовъ въ Галиціи.

Величина процента. Число займовъ. Сумма займа въ тыс. гульд.

0	308	345
5	230	5.440
6	622	3.441
$6\frac{1}{2}$	2	50
$6\frac{3}{4}$	2	900
7	381	3.147
$7\frac{1}{2}$	47	63
8	245	452
9	330	199
10	492	544
12	1.622	727
15	270	126

Эти цифры свидетельствуют, что ипотечный кредит въ Галиціи обходится дороже тѣмъ въ Царствѣ Польскомъ. Слѣдуетъ однако принять въ расчетъ, что происхожденіе этихъ цифръ болѣе широкое въ смыслѣ предѣловъ примѣненія цѣлей ипотеки, по этому при сравненіи весьма затруднительны вполнѣ точные выводы, тѣмъ болѣе, что при этомъ надо принимать во вниманіе и различіе юридическихъ условій.

Размѣръ про-
центовъ въ
различныхъ
видахъ соб-
ственности.

Изъ среднихъ цифръ платежей процентовъ для разныхъ видовъ ипотечной собственности, видно, что:

Крупная земельная (табулярная) собственность

Галиціи въ 1879 году платила 6,07%

Мелкая земельная собственность (Rusticalgüter) въ 1879 году платила 9,71%

Горнозаводская земельная собственность въ 1879 году платила 5,46%

Городская земельная собственность въ 1879 году платила 4,00%

Собственно для цѣлей нашего сравненія пригодна только первая цифра, т. е. платежъ крупныхъ имѣній, потому что мелкое землевладѣніе относится къ крестьянскимъ землямъ, не вошедшимъ въ нашъ расчетъ по землевладѣнію Царства Польскаго. По нашему разсчету выходитъ, что земельная собственность у насъ платитъ средній процентъ въ размѣрѣ 5,7% заимодавцамъ христіанамъ и 6,2% — евреямъ. Полученная цифра процентнаго платежа табулярныхъ имѣній въ Галиціи составляетъ середину между этими двумя цифрами (6,07%). Крупная и средняя земельная собственность Царства Польскаго платитъ въ среднемъ выводѣ 6,1% и 6,4%. Эти цифры весьма близки къ галиційскимъ.

Еслибы разсчетъ былъ сдѣланъ въ настоящее время, то цифра платимыхъ процентовъ мелкими имѣніями въ Галиціи получилась бы вѣроятно нѣсколько ниже.

Въ Царствѣ Польскомъ случаи займовъ изъ 10% уже рѣдки, между тѣмъ какъ въ Галиціи мы встрѣчаемъ въ большинствѣ имѣній, оплату займа 12-ю процентами. Надо впрочемъ замѣтить, что

вся сумма, взятая за такой большой процентъ сравнительно не велика. На одинъ заемъ приходится въ среднемъ размѣръ всего 450 гульденовъ. Можно поэтому предполагать, что большинство изъ нихъ относится къ имѣніямъ мелкимъ.

Еще большее значеніе имѣетъ то обстоятельство, что, какъ оказывается далѣе, десяти, девяти и восьмипроцентные займы составляются изъ суммъ въ нѣсколько сотъ гульденовъ. Большаго размѣра займы не идутъ далѣе 7%. Самые же крупные займы совершаются изъ 5, 6 и 7%, что не отличаетъ ихъ отъ займовъ въ Царствѣ Польскомъ.

Выше упомянуто, что процентъ въ Галиціи доходитъ иногда до 200. Но чрезмѣрный % вообще составляетъ явленіе рѣдкое. Отъ 20% до 200% фигурируетъ въ 75 записяхъ всего на общую сумму 13,000 гульденовъ. Этотъ высокій процентъ, какъ мы видѣли, не возвысилъ средней цифры взимаемаго роста и если служиваетъ упоминанія, то только какъ курьезъ.

Въ этомъ родѣ имѣются въ числѣ приведенныхъ данныхъ для Галиціи еще четыре случая чрезвычайно высокаго взиманія процентовъ. Каждый изъ нихъ представляетъ отдѣльный мелкій заемъ, по которымъ платилось:

за	44 гульдена	66%
»	100 гульденовъ	72%
»	45	120%
и »	5	200%

Этимъ мы ограничимъ сравненіе цифръ съ Галиціей.

Участіе евреевъ въ ипотечномъ кредитѣ.

Разныя кате-
горіи заимо-
давцевъ.

Вышеприведенныя данныя показываютъ какъ дорого у насъ обходится кредитъ земельной собственности. Но для болѣе обстоятельнаго ознакомленія съ условіями его не лишнее привести нѣкоторыя свѣдѣнія о самихъ частныхъ заимодавцахъ. Между ними не мало порядочныхъ людей, занимающихся какимъ либо ремесломъ, службой или хозяйствомъ. Владѣя небольшимъ капиталомъ эти люди обыкновенно стараются помѣстить его на ипотеку, съ тѣмъ, чтобы получать не слишкомъ маленькій процентъ. Эти лица гонятся главнымъ образомъ за акуратнымъ его получениемъ въ опредѣленные сроки. Существуютъ кромѣ того заимодавцы, сдѣлавшіе изъ своего дѣла родъ ремесла. Эти люди, специалисты своего дѣла, обыкновенно не довольствуются тѣмъ, что заняли въ ипотеку соответственное мѣсто; они сверхъ того обезпечиваютъ себя запрещеніями въ формѣ эвикцій. Затѣмъ еще они прибѣгаютъ къ постороннимъ договорамъ, имѣя цѣлью выжать изъ сдѣлки всѣми средствами всевозможную прибыль. Между этими двумя крайними типами заимодавцевъ находится множество видоизмѣненій того или другого характера. Впрочемъ нѣтъ такой страны и народа, нѣтъ такого околоса, въ которыхъ бы всѣ эти типы не были извѣстны. Не мало такихъ ипотекъ, на страницахъ которыхъ встрѣчаются между собой случайные заимодавцы съ заимодавцами — специалистами. Каждый видъ этого немалочисленнаго класса людей имѣетъ свой особенный взглядъ на свою роль поставщика кредита и каждый исполняетъ ее по своему.

Статистика различаетъ ссуды кредитныхъ обществъ, банковъ или казенныхъ долговъ отъ частныхъ, главнымъ образомъ, потому что первые отличаются отъ частныхъ совершенно другими условіями въ своихъ требованіяхъ и, въ случаѣ крайности, взысканіяхъ. Еслибъ возможно было провести эти различія еще дальше, въ область частнаго кредита, то открылось бы много любопытныхъ сторонъ для характеристики задолженности данной страны.

При этомъ легко было бы ознакомиться съ самой сущностью земледѣльческаго кредита и удостовѣриться какого рода помощь и у кого находить земледѣлецъ въ случаѣ нужды.

Зондированіе почвы въ глубь житейскихъ отношеній не совсѣмъ тщетно. Въ одной изъ слѣдующихъ главъ мы приведемъ нѣсколько данныхъ, почерпнутыхъ изъ изслѣдованій, предпринятыхъ въ этомъ родѣ въ Имперіи, которыми ярко освѣтилась одна изъ самыхъ темныхъ сторонъ экономической жизни въ государствѣ. Но такого рода изслѣдованія требуютъ значительныхъ средствъ, которыхъ нельзя ожидать отъ силъ единичнаго лица. Ипотечныя книги въ этой экономической задачѣ тоже, что какой нибудь обломокъ для археолога: они даютъ кое какія указанія, наводятъ на кое какія догадки, но ничего точнаго на основѣ ихъ нельзя создавать.

Но если въ этомъ направленіи полнота свѣдѣній недостаточна, то желательно достигнуть хотя нѣкотораго ознакомленія съ предметомъ. Для этого всю разнородную толпу заимодавцевъ мы попытаемся систематизировать хотя въ главныхъ чертахъ. Прежде всего выдѣлимъ изъ числа участниковъ ипотечнаго кредита — евреевъ.

Безпристрастная наука и нелицемѣрное свидѣтельство цифръ опровергаютъ общераспространенное мнѣніе, будто нѣкоторые виды занятій присущи той или иной расѣ; но въ этомъ случаѣ мнѣніе это находитъ для себя подтвержденіе.

Евреи въ польскомъ краѣ — представители мѣстной торговли. Они скупаютъ хлѣбъ, лѣсъ и т. д. Они же поэтому являются естественными поставщиками того краткосрочнаго кредита, нужда въ которомъ такъ сильно ощущается земледѣльцемъ въ наиболѣе критическіе моменты его дѣятельности. Случается, что сегодня нѣтъ денегъ на уплату рабочимъ, на подати, на срочный платежъ Кр. Обществу, между тѣмъ какъ завтра хлѣбъ будетъ на гумнѣ и бѣда кое какъ пройдетъ при помощи еврейскаго аванса.

Эта роль евреевъ совершенно отличаетъ ихъ въ ряду прочихъ заимодавцевъ. Отличительное ихъ положеніе отражается до нѣкоторой степени и въ ипотечныхъ записяхъ, потому что участіе въ

Займодавцы
евреи.

Евреи какъ
представители
торговли.

нихъ евреевъ наглядно выражаетъ собой отношеніе торговли страны къ ея земледѣльческому промыслу.

Вліяніе огра-
ниченій на
ипотечный
кредитъ.

Весьма вѣроятно, что проэктированный законъ объ ограниченіи правъ евреевъ по приобрѣтенію земли выведетъ ихъ изъ ряда ипотечныхъ заимодавцевъ. И въ этомъ случаѣ евреямъ придется или прекратить свою дѣятельность по ссудамъ денегъ подъ земледѣльческія ипотеки или создать новый видъ кредитныхъ сдѣлокъ, въ которыхъ они будутъ лишены самаго существеннаго способа охраненія своихъ капиталовъ, который состоитъ въ томъ, чтобы въ случаѣ продажи имѣнія, покупать его ради спасенія данныхъ подъ него денегъ. При этомъ конечно на практикѣ выработается какой нибудь совершенно иной образъ дѣйствій.

Сущность на-
шихъ данныхъ
и примѣненіе
ихъ въ дан-
номъ вопросѣ.

По этимъ причинамъ выдѣленіе евреевъ изъ нашихъ расчетовъ представляется необходимымъ. Предметъ этотъ мы однажды уже подвергли изслѣдованію, но въ то время въ нашемъ распоряженіи были данныя всего 46 уѣздовъ. Теперь ихъ нѣсколько болѣе (50), но мы ограничимся прежними расчетами для изображенія лишней потери времени, такъ какъ и 46 уѣздовъ составляютъ 56% края и слѣдовательно выводы изъ нихъ пригодны для всего Царства Польскаго *).

Въ этомъ случаѣ мы опять обойдемся безъ подраздѣленія землевладѣнія на пять группъ, такъ какъ на этотъ разъ болѣе общія данныя могутъ облегчить оцѣнку явленія. Поэтому, кромѣ самаго мелкаго землевладѣнія (до 60 м.) и группы небольшихъ имѣній (60—600 м.), прочія три группы (отъ 600 м.) возьмемъ въ совокупности. Въ отдѣльной группѣ имѣній евреевъ слѣдуетъ обратить вниманіе на обратную сторону явленія, а именно на цифру, показывающую въ какой мѣрѣ еврейское землевладѣніе пользуется кредитомъ у христіанъ.

*) Уѣзды эти слѣдующіе: всѣ 7 уѣздовъ Кѣлецкой губ., всѣ 8 уѣздовъ Петровской; всѣ 7 уѣздовъ Радомской; 7 уѣздовъ Сѣдлецкой (Сѣдлецкій, Бѣльскій, Венгровскій, Гарволинскій, Константиновскій, Луковскій и Соколовскій); 5 уѣздовъ Сувалкской (Сувалкскій, Августовскій, Сейненскій, Кальварійскій, Вилковскій); 7 уѣздовъ Люблинской (Люблинскій, Ново-Александрійскій, Бѣлгородскій, Красновостокскій, Холмскій, Грубецковскій, Томашевскій); 3 уѣзда Жалишской (Кольскій, Коняинскій, Слупецкій) и 2 уѣзда Варшавской (Влоцлавскій и Ловичскій).

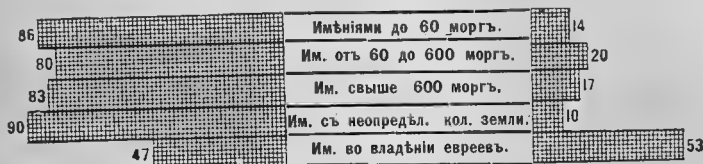
Обозначая общую сумму частных долгов *) въ каждой группѣ имѣній цифрою 100, получимъ отношенія, изображенныя здѣсь графически.

Изъ 100 рублей

Получено займы отъ
христіанъ:

Получено займы отъ
евреевъ:

Процентное
отношеніе зай-
мовъ у христі-
анъ къ зай-
мамъ у евре-
евъ.



Сумма, помѣщенная евреями подъ ипотечное обезпеченіе всѣхъ имѣній составляетъ 16% т. е. она слишкомъ въ пять разъ ниже суммъ заимодавцевъ христіанъ. Судя поэтому, участіе евреевъ въ дѣлѣ кредитованія землевладѣльцевъ весьма невелико. Даже на евреяхъ землевладѣльцахъ изъ числящихся на нихъ частныхъ ипотечныхъ долговъ состоитъ 47% занятыхъ у христіанъ.

Изъ нашихъ данныхъ видно кромѣ того, что евреи чаще одо-
жаютъ деньги среднимъ и крупнымъ землевладѣльцамъ, чѣмъ мелкимъ. Въ общей суммѣ долговъ, обременяющихъ самую мел-
кую земельную собственность, на долю евреевъ приходится всего 14%, а изъ долговъ имѣній въ 60 — 600 морговъ 20%. На болѣе крупномъ землевладѣніи состоитъ долгъ евреямъ 17%.

Разсматривая эти же отношенія по губерніямъ, находимъ, что самое большое участіе въ ипотечномъ кредитѣ принимаютъ евреи Сувалкской губерніи, въ которой на 100 р. долга 58 при-
ходится брать у евреевъ. Въ Радомской же и Люблинской губ. займы у евреевъ едва доходятъ до 5% и 8% общей суммы.

При этомъ является вопросъ: происходитъ-ли эта незначи-
тельность суммы еврейскаго долга на имѣніяхъ оттого, что заимо-
давцевъ евреевъ мало или потому, что они даютъ займы только
мелкими суммами денегъ?

*) Изъ общей суммы задолженности исключаемъ ссуды Кред. Общества и всѣ казенныя и банковыя долги.

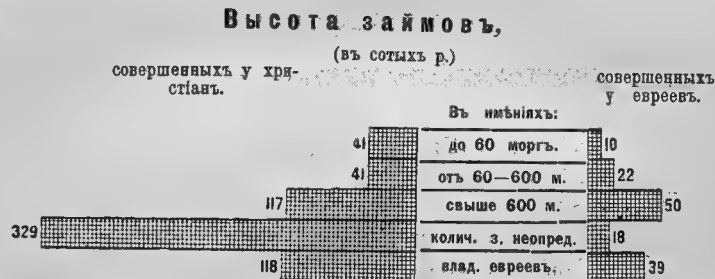
На этот вопрос наши данные дают обстоятельный ответ. Число залогодавцев евреев или точнее, число отдельных сделок по займам, заключенных с евреями составляет 4.382, с христианами — 4.838. Цифры эти почти одинаковы, между тем средняя величина одного займа у еврея выходит 2.797 р., а у христианина — 13.174 р., т. е. в пять раз большая.

Евреи не обла-
дают боль-
шими капита-
лами.

Таким образом мы пришли к прежнему выводу, который дает повод предполагать, что говоря вообще, евреи не обла-дают значительными капиталами*).

Сравнитель-
ная задолжен-
ность у христи-
ан и евреев.

Цифры среднего размера займа распределяются следующим образом:



Ни в одной рубрикѣ размеръ займа у евреев не доходит до среднего размера цифр денег, занятых у христиан. Даже

*) Къ тому же заключенію приводятъ насъ и другія указанія ипотечныхъ книгъ, что напр., долги и обезпеченія евреевъ очень часто обременены записями. Это очевидно показываетъ недостатокъ наличныхъ денегъ. Большая часть торговыхъ сделокъ (особенно покупка лѣсовъ) совершается посредствомъ совокупныхъ силъ многихъ. Одни даютъ капиталы, другіе личный трудъ.

Вотъ одинъ изъ примѣровъ, доказывающій недостатокъ капитала при совершаемыхъ сделкахъ. Въ Сейненскомъ уѣздѣ Сувалкской г. шестеро евреевъ приобрѣли 1430 моргъ лѣса за 84.400 р. Одинъ изъ компаньоновъ ассигновать на это дѣло 10.000 р., но для этого онъ вынужденъ былъ сдѣлать заемъ подъ свое имѣніе на 12% годовыхъ. Такихъ сделокъ, ради которыхъ евреи прибѣгаютъ къ займамъ за высокіе проценты, множество. Случается, что для займа, иногда даже небольшой суммы, собирается цѣлая компанія. Въ томъ же, напр., уѣздѣ, еврей приобрѣлъ усадьбу въ 46 моргъ. На покрытие издержекъ компанія евреевъ ссужаетъ его деньгами. Компанія состояла изъ трехъ человѣкъ. Одинъ изъ нихъ ссудилъ 62%, другой — 28%, а третій — 10% всей нужной суммы.

на имѣніяхъ еврейскихъ долги христіанъ превышаютъ вътрое лежащія на нихъ же еврейскіе долги.

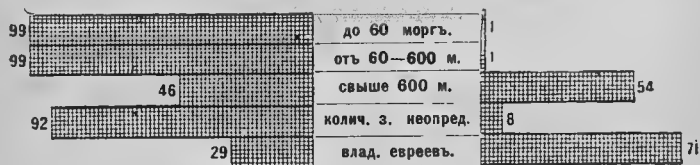
Такъ какъ евреи повсюду въ польскомъ краѣ являются представителями торговой дѣятельности, то намъ приходится обратить особенное вниманіе на тѣ записи въ ипотечныхъ книгахъ, которыя опредѣляются въ польской ипотецѣ названіемъ *кауцій* и *эвикцій*. Это даетъ намъ нѣкоторое понятіе о договорахъ и сдѣлкахъ въ области торговли страны.

Слѣдующее графическое сопоставленіе даетъ намъ такое же понятіе о распредѣленіи этой статьи задолженности, какое мы получили объ общей суммѣ долговъ. Общую цифру кауцій и эвикцій въ каждой группѣ мы принимаемъ за 100 и такимъ образомъ получимъ процентное отношеніе участія въ кредитѣ христіанъ и евреевъ.

Процентное
отношеніе кау-
цій и эвикцій.

Изъ ста рублей кауцій и эвикцій

принадлежитъ христіанамъ: принадлежитъ евреямъ:



Оказывается, что на ипотекахъ небольшихъ имѣній евреи почти вовсе не имѣютъ записей въ кауціяхъ, на среднихъ же и большихъ имѣніяхъ большая часть кауцій (54%) записана въ пользу евреевъ. Происходитъ это вслѣдствіе того, что подъ именемъ кауцій и эвикцій они обезпечиваютъ сдѣлки и выданные задатки по заключаемымъ съ помѣщиками условіямъ, между тѣмъ какъ мелкая собственность къ этого рода посредничеству евреевъ прибѣгать не имѣетъ надобности.

Большая часть кауційныхъ записей записана на имя евреевъ также и въ имѣніяхъ ихъ соплеменниковъ; но здѣсь этотъ родъ

записей играет весьма невидную роль. Ихъ всего 2,6 милл. р., т. е. 3% всѣхъ кауцій ипотеки.

Вся цифра подъ рубрикой кауцій и эвикцій, приходящаяся на долю евреевъ, составляетъ 8%, на долю же христіанъ—82%.

Изъ отдѣльныхъ губерній наименьшимъ участіемъ евреевъ по этой статьѣ отличалась Петроковская губернія, наибольшимъ Калишская и Сѣдлецкая.

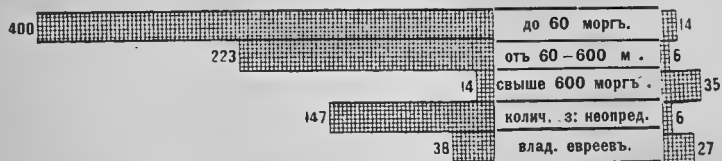
Но нужно замѣтить, что вообще наиболѣе значительная часть записей кауцій и эвикцій сдѣлана на мелкихъ владѣніяхъ *); изъ всей суммы 81,7 милліоновъ рублей долговъ крупныхъ имѣній этого рода задолженности состоитъ всего 4,4 милліона рублей или 5%.

*) Мелкая земельная собственность, не превышающая 60 моргъ, въ 46 разсматриваемыхъ уѣздахъ обременена 18,1 милліонами рублей кауцій и эвикцій, что составляетъ 22% всего количества этого рода записей. Что же касается имѣній, размѣромъ отъ 60 до 600 моргъ, то на нихъ числится на 40 милл. рублей кауцій и эвикцій или 48% всего количества. Слѣдовательно на все землевладѣніе до 600 моргъ 70% всѣхъ кауцій и эвикцій. Такая значительная цифра, между прочимъ, произошла потому, что среди самаго мелкаго землевладѣнія (до 60 м.) много фабричныхъ и горнозаводскихъ поселеній, на которыхъ (особенно на послѣднихъ) числятся громадныя долги, обезпеченныя этимъ способомъ. Въ Петроковской губерніи, о которой приводимъ свѣдѣнія по этой части, особенно выдается Бендінскій уѣздъ.

Уѣзды.	Имѣнія до 60 моргъ.			Имѣнія отъ 600 м.			Имѣнія свыше 600 моргъ.		
	% имѣній, обремененныхъ кауціями и эвикціями.	Кауціи и эвикціи въ тысячахъ рубл.	на 1 моргу приходится.	% имѣній, обремененныхъ кауціями и эвикціями.	Кауціи и эвикціи въ тысячахъ рубл.	на 1 моргу приходится.	% имѣній, обремененныхъ кауціями и эвикціями.	Кауціи и эвикціи въ тысячахъ рубл.	на 1 моргу приходится.
Петровский . . .	12,0%	4		1645,5%	190		1353,5%	305	7
Новорадомскій . .	12,5	3		1636,5	40		551,7	460	10
Ченстоховскій . .	11,8	17.314		14023,7	10		4022,9	56	5
Бендінскій . . .	26,4	69	26.277	24,7	36.755	5.957	20,0	4	3
Лаескій . . .	30,5	82	427	27,3	178		2550,0	606	23
Лодзскій . . .	12,3	21	346	27,0	295		6039,1	277	32
Брянскій . . .	16,0	2	834,1		47		552,0	140	10
Равскій . . .	13,2	22	186	34,0	93		762,2	217	7
Всего . . .	17,1%	17.517	9.111	32,5%	37.608	588	47,5%	2081	11

Въ средней цифрѣ на заимодавцевъ евреевъ и христіанъ при- Средній раз-
ходится слѣдующая сумма кауцій и эвикцій. мѣръ кауцій и
эвикцій.

На одного заимодавца христіанина. На одного заимо-
давца еврея.



Во всѣхъ группахъ имѣній на христіанина средняя цифра приходится 15,567 р., а на еврея 1,469 р., т. е. въ десять разъ меньше.

Изъ этого видно, что только на имѣніяхъ свыше 600 моргъ у евреевъ средній размѣръ такихъ обезпеченій больше, чѣмъ у христіанъ. Разница составляетъ 2 т. рублей, между тѣмъ какъ на имѣніяхъ до 60 моргъ перевѣсъ христіанъ составляетъ 39 т. руб., а на имѣніяхъ отъ 60 до 600 м.—22 т. рублей. Даже на имѣніяхъ, принадлежащихъ евреямъ, средняя сумма, причитающаяся христіанину, на 1,000 рублей больше средней суммы, какая приходится на еврея.

Если, слѣдовательно, изъ общихъ расчетовъ исключить статьи, возникающія вслѣдствіе торговыхъ сдѣлокъ, то среди залоговыхъ записей и обезпеченій (кауцій и эвикцій), осталось бы едва замѣтное участіе евреевъ.

Изъ того обстоятельства, что въ общей суммѣ задолженности участіе евреевъ въпятьеро меньше, чѣмъ христіанъ заимодавцевъ, а въ рубрикѣ кауцій и эвикцій оно въ десять разъ меньше, можно вывести заключеніе, что евреи сравнительно гораздо рѣже прибѣгаютъ къ сложнымъ формамъ обезпеченія и, наоборотъ, чаще довольствуются простыми.

Эти выводы могутъ показаться невѣроятными, но они объясняются тѣмъ, что христіанское населеніе нашего края вообще гораздо менѣ знакомо съ финансовыми дѣлами, чѣмъ евреи, въ теченіи вѣковъ занимающіеся торговлей, болѣе подвижные и от-
лично освѣдомленные съ имущественной состоятельностью и пла-

Причины не-
значительнаго
участія евре-
евъ въ непо-
точномъ кре-
дитѣ.

тежными средствами почти каждого жителя. Поэтому христiанинъ, помѣщая свой капиталъ, ищетъ прежде всего обезпеченiя въ ипотеку; евреи же чаще всего довѣряютъ личной благонадежности.

Если углубиться еще на одинъ шагъ въ нашихъ изслѣдованiяхъ, то, говоря объ участiи евреевъ въ ипотечномъ кредитѣ, мы можемъ прослѣдить: изъ какихъ элементовъ состоятъ полученные нами и относящiяся къ сему общiя цифры.

Въ самомъ началѣ нашего обзора (стр. 8), мы привели подробныя составныя части, на которыя распадается общая сумма 1,200,000 рублей обезпеченiй въ Бѣлцкой губернии въ пользу евреевъ въ формѣ кауцiй и эвикцiй.

Мы, кромѣ того, имѣемъ еще болѣе точныя данныя, относящiяся къ двумъ уѣздамъ Люблинской губернии, Красноставскому и Ново-Александрiйскому.

Ипотекой обезпечено въ нихъ евреями 466,500 рублей. Изъ этой суммы на обыкновенныя долги приходится 367,400 рублей (78,8%), а на кауцiи и эвикцiи 99,100 рублей, т. е. 21,2%.

Помѣщаемыя ниже таблицы заключаютъ въ себѣ распредѣленiе долговыхъ обязательствъ на составныя ихъ части. Въ нихъ показано: на какомъ числѣ имѣнiй лежитъ каждая изъ этихъ составныхъ частей, какую сумму она составляетъ и процентное отношенiе этой суммы къ общей суммѣ всѣхъ долговыхъ обязательствъ. При этомъ мы будемъ придерживаться номенклатуры, принятой въ ипотечныхъ книгахъ.

Обыкновенные долги.

С т а т ь и .	Число обремененныхъ имѣнiй.	Высота задолженности въ рубляхъ.	%
Займы.	52	245200	66,74%
Судебныя рѣшенiя.	22	25700	7,00 "
Передаточныя надписи . . .	13	75000	20,41 "
Процентныя недоимки . . .	1	300	0,18 "
Недоплаты по оцѣнкѣ . . .	8	21200	5,77 "
Всего	96	367400	100%

Кауціи и званціи.

Статьи.	Число обремененных имѣній.	Высота задолженности въ рубляхъ.	%
Охранительныя отѣтки (ostrzeżenia):	19	42600	42,99%
Обеспеченія (ewiksyje) покупателей:	8	17600	17,66 »
» на исполненіе договоровъ . . .	2	17100	17,26 »
» по дѣламъ съ банками . . .	1	1500	1,51 »
» по исполненію аренды . . .	2	5200	5,35 »
» на продажу пшеницы . . .	1	1500	1,51 »
» » » рыбы	1	1500	1,51 »
» » » лѣса	2	9700	9,79 »
» » » сѣнокосовъ	1	1500	1,51 »
» » » шерсти	1	900	0,91 »
Всего	33	99100	100 %

Эти цифры, конечно, не могутъ служить полнымъ отраженіемъ всего существующаго положенія въ краѣ, но собранныя въ достаточной полнотѣ и умѣло составленныя, они выяснили бы не только начальную причину задолженности, но еще попутно могли бы намъ дать много полезныхъ указаній относительно сбыта продуктовъ, зависимости производителя отъ посредниковъ въ торговлѣ и т. п.

Приведенные нами расчеты захватываютъ слишкомъ небольшую мѣстность для того, чтобы они могли послужить къ какимъ либо положительнымъ выводамъ и потому мы дополнимъ ихъ еще однимъ примѣромъ детальной выписки изъ классификаціи долговыхъ обязательствъ, по роду происхожденія ихъ, по даннымъ Цѣхановскаго и Пржаснышскаго уѣздовъ Плоцкой губерніи. Данныя эти точнѣе предшествовавшихъ въ томъ отношеніи, что они даютъ возможность подраздѣленія всѣхъ долговъ, принадлежащихъ евреямъ отъ долговыхъ обязательствъ, заключенныхъ съ заимодавцами-христіанами.

Простые долги.

Статьи и рубрики.	Причитается хри- стианиномъ.			Причитается евреямъ.		
	Число имѣ- ній.	Сумма дол- говъ въ тыс. рублей.	%	Число имѣ- ній.	Сумма дол- говъ въ тыс. рублей.	%
Долги безъ наименованія (bez tutulu)	265	1,521,0	80,46%	68	274,0	76,41%
Недоплатъ по оцѣнкѣ	76	294,0	15,62	8	22,0	6,11
Судебная ипотека	28	26,0	1,33	33	62,0	17,30
Законная ипотека	4	6,0	0,34	—	—	—
Раздѣлъ наследства	2	1,0	0,03	—	—	—
Дарственные записи	2	22,0	1,22	—	—	—
По завѣщанію	1	1,5	0,10	—	—	—
Въ духовный капиталъ	1	3,0	0,18	—	—	—
Записи на церковь	6	6,0	0,34	—	—	—
Судебныя издержки	1	0,07	0,004	1	0,3	0,08
Издержки процесса	2	0,3	0,02	—	—	—
Гербовый расходъ	1	1,0	0,08	—	—	—
Пошлина за наследство	2	0,5	0,03	—	—	—
Заемъ изъ эмер. капитала	1	3,0	0,17	—	—	—
Проценты	1	0,5	0,03	—	—	—
Всего	593	1,885,8	100%	110	358,3	100%

Прочія обязательства.

Статьи и рубрики.	Причитается хри- стианамъ.			Причитается евреямъ.		
	Число имѣ- ній.	Сумма въ тысячахъ рублей.	%	Число имѣ- ній.	Сумма въ тысячахъ рублей.	%
Эвдикціи	13	236,0	31,5%	19	147,0	80,8%
Залоги (кауціи)	17	28,0	3,7	—	—	—
Арендные залоги	9	29,0	3,8	—	—	—
Приданыя	77	340,0	43,3	—	—	—
Оцѣнка лѣса	—	—	—	1	8,0	4,4
Охранительныя отмѣтки	49	87,0	11,6	34	27,0	14,8
Въ зачетъ свежковъ	6	31,0	4,1	—	—	—
Всего	221	751,0	100%	53	182,0	100%

Мы оставили безъ перемѣны наименованія долговыхъ обязательствъ такими, какими встрѣтили ихъ въ ипотечныхъ книгахъ. Раздѣленіе долговъ на *простыя* и *прочія обязательства* не совсѣмъ точное и определенное, но изъ краткихъ наименованій не всегда оказывалось возможнымъ вывести болѣе точныя свѣдѣнія о происхожденіи долга.

Вся сумма простыхъ долговъ, лежащихъ на имѣніяхъ этихъ двухъ уѣздовъ, какъ видно изъ предъидущаго, составляетъ 3.177.000 рублей, изъ которыхъ христіанамъ принадлежитъ 83% (2,637,000 р.), и евреямъ 17% (540,000 р.). Всѣхъ простыхъ долговъ 2,244,000 рублей; изъ этого на христіанъ приходится 84% (1,886.000 руб.), а на евреевъ 16% (358.000 руб.).

Долговыхъ же обязательствъ всякаго наименованія 933.000 р. Изъ нихъ на имя христіанъ совершенно 80% (751.000 руб.), на имя же евреевъ около 20% (182.000 р.). Изъ этого видно, что въ Цѣхановскомъ и Пржаснышскомъ уѣздахъ существующія отношенія нѣсколько отличаются отъ 96 уѣздовъ, вошедшихъ въ вышеприведенные расчеты. Оказывается, что здѣсь евреи почему то пользуются обезпеченіями въ формѣ кауцій и эвикцій въ болѣе мѣрѣ, чѣмъ записями подѣ рубрикой простыхъ долговъ.

Евреи, какъ это мы видѣли уже въ главѣ о высотѣ процентовъ, взимають нѣсколько болѣе процентъ на свой капиталъ, помѣщенный въ ипотеку, чѣмъ христіане. Хотя разница въ небольшой дробі, но она существуетъ. Отсюда возникаетъ вопросъ: указываетъ ли это обстоятельство на обыкновенное повсемѣстное явленіе, что займы у евреевъ совпадаютъ съ меньшей обезпеченностью ихъ? Отвѣтомъ на это могутъ служить слѣдующія цифры, извлеченныя нами изъ ипотечныхъ книгъ Кѣлецкой губерніи.

По обзору 209 имѣній, общая стоимость которыхъ 7.419.000 рублей, мы нашли, что они обременены долгами, изъ которыхъ на сумму 3.849.000 рублей, т. е. болѣе чѣмъ половину стоимости имѣній, принадлежать христіанамъ и на 1.389.000 заимодавцамъ евреямъ.

Деньги, ссуженные христіанами, въ большинствѣ случаевъ обезпечены номерами первой половины ипотеки, названной нами

Обезпеченность ипотечныхъ суммъ, причитающихся евреямъ.

въ главѣ «о высотѣ взимаемыхъ процентовъ» первымъ классомъ. Еврейскіе же долги почти всегда обезпечены во второмъ классѣ.

Въ отдѣльныхъ имѣніяхъ встрѣчаются конечно и отступленія изъ этого общаго наблюденія. Раздѣльная линія, проходя, захватываетъ нѣкоторую часть еврейскихъ долговъ по одну и другую сторону. Но при распредѣленіи всей задолженности евреямъ по статьямъ, получается слѣдующая таблица:

Часть всего евр. долга		обезпечена ипотекой въ стоимости имѣнія	
28,800 р. или	2,1%	20%	
118,200 " "	8,6 "	отъ 20% до 40%	
328,900 " "	23,7 "	40 " 60 "	
232,000 " "	16,7 "	60 " 80 "	
226,000 " "	16,3 "	80 " 100 "	
182,300 " "	13,2 "	100 " 150 "	
121,800 " "	8,7 "	150 " 200 "	
71,900 " "	5,1 "	200 " 250 "	
16,000 " "	1,1 "	250 " 300 "	
18,700 " "	1,3 "	300 " 350 "	
24,200 " "	1,7 "	350 " 400 "	
14,600 " "	1,0 "	400 " 450 "	
2,500 " "	0,2 "	450 " 500 "	
3,000 " "	0,3 "	" свыше 500 "	
1,389,000 р. или 100%			

Слѣдовательно изъ числа долговъ еврейскихъ всего третья часть обезпечена первою половиною ипотечной стоимости имѣній. Этого рода долги, какъ извѣстно не пропадаютъ. Третья же часть долговъ обезпечена второю половиною стоимости имѣній. Этой части можетъ угрожать опасность, хотя сомнительная, но и не невѣроятная. Что же касается послѣдней трети, которая выступаетъ изъ предѣловъ суммы стоимости имѣнія, то такіе долги едва ли когда нибудь будутъ получены заимодавцами и единственною побудительною причиною ссуды съ ихъ стороны была надежда получать въ теченіи нѣкотораго времени значительный процентъ.

Такое положеніе весьма естественно, потому что евреи, какъ Евреи достав-
торгующій классъ населенія, гораздо болѣе другихъ освоились съ ^{лѣютъ кредитъ}
привычкой рисковать капиталомъ. Поэтому въ самыхъ крайнихъ ^{въ моменты}
случаяхъ, когда обезпеченіе представляетъ менѣе всего вѣрности, ^{наиболѣе за-}
обыкновенно обращаются къ нимъ, какъ къ естественнымъ пред-
ставителямъ кредита страны. ^{труднительные.}

Такой заемъ рѣдко спасаетъ собственника имѣнія. Чаше
всего это послѣдній пріемъ того успокоивающаго средства, кото-
рое хотя не обѣщаетъ выздоровленія, но утоляетъ муки агоніи.

Задолженность прошлого времени въ Россіи и заграницей.

Историческій
взглядъ и не-
обходимость
сравненій въ
дѣлѣ задол-
женности.

Всякое явленіе жизни лучше можетъ быть понято, если изу-
чить тѣ пути, по которымъ шли поводы его возникновенія. Разъ-
ясненіе его находится кромѣ того обыкновенно въ зависимости
отъ того, уменьшается ли оно или увеличивается. Далеко не
лишне будетъ при этомъ сравнить нашу задолженность съ поло-
женіемъ въ этомъ нашихъ ближайшихъ и отдаленныхъ сосѣдей.
Обстоятельная оцѣнка дѣйствій какой либо причины весьма за-
труднительна, если не прослѣдить вызванныхъ ею послѣдствій
при различныхъ условіяхъ. Единичное наблюденіе недостаточно.

Разнородность
данныхъ.

Полнаго сравненія однако сдѣлать нельзя. Безъ подробнаго
изученія данныхъ нельзя получить точнаго понятія о ихъ зна-
ченіи; поэтому мы слѣдовали съ самаго начала нашего труда пу-
темъ классификацій всѣхъ условій отдѣльныхъ случаевъ задол-
женности, причемъ главнымъ образомъ старались не смѣшивать
условія различнаго размѣра земельной собственности. Между тѣмъ
эта система нигдѣ не примѣнялась для общихъ задачъ и по-
всюду приводились лишь среднія цифры для всякаго рода иму-
ществъ. Самое большее, что мы находимъ — это подраздѣленіе
землевладѣнія на крестьянское и помѣщичье.

При такихъ недостаточныхъ данныхъ мы всетаки попро-
буемъ приступить къ сравненіямъ.

Задолжен-
ность земле-
владѣнія ц. п.
въ 1824 г.

Согласно даннымъ приблизительнаго исчисленія задолженности
въ Ц. П., предпринятаго въ 1824 году, по случаю устройства
ипотеки, въ то время оказалось слѣдующее *):

1) въ провинціяхъ, бывшихъ прусскихъ, стоимость земель-
ныхъ владѣній представляла 588 милл. зл. п. или 88,2 милл. руб.
Имѣнія эти были обременены долгомъ въ 390 милл. злот. польск.
или 58,5 милл. рублей. Долгъ, слѣдовательно, составлялъ 66%
стоимости имѣній.

*) Czerminski «O Towarzystwie kredytowém Ziemijskim». W. 1866.

2) въ провинціяхъ, перешедшихъ отъ Австріи, имѣнія были оцѣнены въ 230 милл. зл. п. (34,5 милл. р.), а задолженность ихъ въ 114 милл. злот. п. (17,1 милл. р.) или 51%.

Общая стоимость земельной собственности Царства Польскаго въ 1824 году (вмѣстѣ съ крестьянской землей до 1864 г. составлявшей нераздѣльную часть имѣній) доходила до 818 милл. зл. польск. (122,7 милл. рублей), а задолженность ея до 504 милл. польск. зл. (75 милл. р.). Такимъ образомъ долги составляли 62% стоимости имѣній. Такое состояніе представлялось относительно благопріятнымъ, потому что въ эту эпоху (въ 1823 г.) задолженность доходила *): въ Восточной Пруссіи до 72% стоимости дворянскихъ имѣній и до 58% стоимости земли крестьянской; въ Силезіи до 70% стоимости дворянскихъ имѣній и до 67% стоимости земли крестьянской.

Если все землевладѣніе того времени въ Царствѣ Польскомъ мы обозначимъ цифрою 100, то въ отношеніи къ нему разная степень задолженности составляла слѣдующій процентъ:

- 1) имѣній свободныхъ отъ долговъ 7%
- 2) имѣній обремененныхъ въ размѣрѣ $\frac{1}{4}$ ипотечной оцѣнки 28%
- 3) имѣній обремененныхъ въ размѣрѣ $\frac{1}{2}$ ипотечной оцѣнки 20%
- 4) имѣній обремененныхъ въ размѣрѣ $\frac{3}{4}$ ипотечной оцѣнки 18%
- 5) имѣній обремененныхъ до высоты полной стоимости 11%
- 6) имѣній обремененныхъ выше стоимости 16%

Въ 1853 году Кредитное Общество впервые приступило къ собиранію свѣдѣній о степени задолженности 5,839 частныхъ имѣній въ краѣ, состоявшихъ въ то время въ долгу у Общества.

Задолженность въ 1853
и 1857 гг.

*) «Der Boden und die landwirtschaftlichen Verhältnisse des Preussischen Staates» 1871. August Meitzen. T. III, стр. 108.

Цифра эта составляла около $\frac{3}{4}$ общего числа частных имѣній Царства Польскаго. По даннымъ 1857 года стоимость этихъ имѣній составляла 213 мил. рублей, обремененныхъ долгомъ 130 мил. рублей, т. е. 61% стоимости. Ссуда Кред. Общества составляла 53 мил. р., т. е. всего 25% стоимости, частные же долги составляли 77 мил. или 36% стоимости, превосходя такимъ образомъ ссуду Кредитнаго Общества въ полтора раза. Затѣмъ часть стоимости, не обремененной долгами, представляла сумму въ 83 мил. р. Разница противъ свѣдѣній 1824 года самая незначительная, но въ сущности она говоритъ много въ пользу позднѣйшаго положенія землевладѣнія, потому что въ это время имѣнія были задолжены въ учрежденіи, доставлявшемъ имъ дешевый кредитъ, между тѣмъ какъ въ 1824 году кредитомъ они могли пользоваться только у частныхъ лицъ и, сколько извѣстно, большею частью за высокій процентъ.

Имѣнія, заложенные въ Кредитномъ Обществѣ, составляли всегда $\frac{3}{4}$ общего ихъ числа въ Царствѣ Польскомъ. Поэтому составитель памятной книжки Кред. Общества исчисляетъ приблизительно стоимость всѣхъ имѣній въ 284,7 миллионѣвъ рублей.

Мы, впрочемъ, должны обратить вниманіе на то, что эту цифру въ такомъ только случаѣ можно было бы принимать за близкую къ дѣйствительности, еслибъ $\frac{3}{4}$ общего числа имѣній означало $\frac{3}{4}$ всей земли, находящейся во владѣніи частныхъ лицъ. На самомъ же дѣлѣ этого никогда не было. Къ займу въ Кред. Обществѣ обращалось гораздо большее число крупныхъ имѣній, чѣмъ мелкихъ. Поэтому $\frac{1}{4}$ необремененныхъ долгами имѣній представляла не болѣе $\frac{1}{10}$ всего количества земли, быть можетъ даже еще меньшую часть.

Расчетъ, относящійся къ числу имѣній не можетъ быть примѣнимъ къ пространству земли. Мы именно видѣли, что изъ ереднихъ и крупныхъ имѣній едва $\frac{1}{10}$ часть не пользуется ссудой Кр. Общества, между тѣмъ какъ изъ числа мелкихъ такихъ имѣній 73%.

Слѣдовательно $\frac{1}{4}$ количества имѣній, необремененныхъ ссудой Кредитнаго Общества едва ли составятъ $\frac{1}{4}$ часть земельного пространства ипотечнаго имущества. До 1857 года эта разница была

еще ярче. Много земли, прежде входившей въ счетъ владѣній крупныхъ имѣній теперь принадлежитъ крестьянамъ, а мелкія имѣнія въ то время уже по уставу въ меньшей мѣрѣ могли кредитоваться въ Кр. Обществѣ, чѣмъ нынѣ. Кромѣ того повидимому сумма 284,000, повидимому преувеличена.

Спѣшимъ однако прибавить, что ошибка не могла быть значительна на столько, чтобы измѣнить смыслъ заключенія изъ вышеприведенныхъ цифръ. Во всякомъ случаѣ эта стоимость въ 1857 г. превышала 213 мил. рублей, ибо въ эту сумму была оценена стоимость имѣній, заложенныхъ въ Кр. Обществѣ. Въ сравненіи съ 1824 годомъ все-таки возрастаніе цѣнности доходить слишкомъ на 100 мил. Результатъ этотъ не былъ неожиданностью, потому что цѣна на землю вообще поднялась. Передъ 1857 годомъ это возрастаніе цѣны, хотя не въ такой степени какъ на западѣ, играло не малую роль въ экономическихъ условіяхъ страны.

Сравненіе
положенія
дѣлъ 1824
съ 1857 г.

Какъ уже сказано, незадолженная часть недвижимыхъ имуществъ (т. е. разница между цифрой стоимости имѣній и цифрой обременяющаго ихъ долга) составляла

въ 1824 г. 47 мил. р.

въ 1857 г. таже часть чистой собственности

однихъ имѣній, заложенныхъ въ Кредит-

номъ Обществѣ составляла 83 мил. р.

Но эта разница окажется еще значительнѣе, если къ цифрѣ прибавить стоимость имѣній, вовсе не задолженныхъ въ Кредитномъ Обществѣ.

Все это позволяетъ заключить, что состояніе земледѣлія съ 1824 года по 1857 въ Царствѣ Польскомъ улучшилось.

Затѣмъ въ 1881 году Кредитное Общество издало „Сборникъ статистическихъ свѣдѣній“, въ который вошли данныя 1879 года, относящіяся къ имѣніямъ, поступившимъ въ составъ Общества. По этимъ даннымъ всѣхъ имѣній, обремененныхъ ссудой Кр. Общества состояло 6,360. Въ нихъ было 9,016 фольварковъ (хуторъ) съ общимъ количествомъ земли 6.792,123 моръ. Общее же пространство частнаго землевладѣнія въ 1879 году простиралось

Расчеты съ
1881 года.

Оцѣнка имѣ-
ній Кред. Об-
ществомъ.

(по тѣмъ же даннымъ) до 8.942,447 моргъ, включая въ это ко-
личество маіоратныя и жалованныя имѣнія, поцерковныя и т. д.

Опредѣленіе стоимости имѣній вообще задача не легкая. Имѣ-
нія, закладываемыя въ Кред. Обществѣ подвергались тройному
способу оцѣнки. 1) помножая (согласно правиламъ 1869 года)
поземельную подать на 112, 2) основываясь на таксаціи по пра-
виламъ 1872 и 3) уменьшая оцѣнку, значащуюся въ ипотечныхъ
книгахъ, на 25%. Средняя цифра, полученныя на основаніи
всѣхъ этихъ трехъ источниковъ, составляетъ 34¹/₃ на моргу.

Приводя эту оцѣнку въ началѣ нашего труда, мы обра-
щали вниманіе на то, что она меньше дѣйствительной стои-
мости. Такое же мнѣніе высказываетъ составитель „Памятной
книжки Кред. Общества“, который при этомъ предлагаетъ употре-
бить другой способъ полученія точной цифры стоимости имѣній,
основываясь на приводимыхъ въ той же книжкѣ данныхъ.

На 100 единицъ всего поземельнаго пространства въ Царствѣ
Польскомъ приходится:

Пахатной земли . . .	51,57
Луговъ	8,73
Выгоновъ	4,69
Лѣсовъ	30,00
Неудобной земли . . .	5,01

Итого 100

Въ 1883 Кредитное Общество установило для каждого рода
такой земли отдѣльный тарифъ, сообразно съ которымъ цѣна морги,
добавляя къ ней 25% на стоимость построекъ, получится въ
49 р. Расчетъ этотъ все-таки не принимаетъ во вниманіе состоя-
нія культуры въ имѣніи, его положенія относительно удобства
сбыта, находящихся въ немъ фабричныхъ производствъ, ископае-
мыхъ богатствъ и прочихъ хозяйственныхъ условій.

Поэтому въ нашихъ выводахъ, несмотря на паденіе цѣны на
землю въ послѣднее время, мы признали возможнымъ опредѣлить
стоимость морга въ 50 р.

Основываясь на данныхъ Кредитнаго Общества, оказывается ^{Задолжен-} ^{ность въ 1879} ^{году.} далѣе, что въ 1879 году стоимость всѣхъ частныхъ земельныхъ владѣній доходила до 438,7 миліоновъ руб.; стоимость же частной земельной собственности, вошедшей въ составъ Общества, 333,3 мил. рублей *), на которой лежала ссуда кред. Общества въ 88,4 мил. рублей и частные долги въ количествѣ 122,1 мил. рублей. Такъ какъ ссуда Кред. Общества составляла 25%, а частные долги 39% оцѣнки имѣній, то сумма общей задолженности достигала 64% стоимости имѣній.

Здѣсь опять не оказывается большой разницы противъ преж- ^{Сравненіе съ} ^{прежними вы-} ^{водами.} нихъ лѣтъ. Въ 1824 году задолженность достигла 62%, а въ 1857 году 61% стоимости имѣній. Съ этого времени бремя долга Кред. Общества не измѣнилась; какъ и тогда оно осталось и въ 1879 году въ суммѣ 25% стоимости имѣній. Что же касается частныхъ долговъ, то они возросли не только безотносительно, но и въ отношеніи стоимости, увеличившись съ 36% ея до 39%. Незаложенная часть собственности дошла до 122,8 милліоновъ, слѣдовательно въ 22 года она возросла почти на $\frac{1}{3}$ противъ прежняго, также какъ и самая стоимость земли въ обоихъ періодахъ времени.

Сопоставляя 1857 съ 1879 годомъ, не слѣдуетъ забывать, что эти двѣ эпохи раздѣляются одна отъ другой важнымъ общественнымъ актомъ кореннымъ образомъ преобразившимъ всѣ условія веденія хозяйства, — надѣломъ крестьянъ собственною землею. Около половины прежней помѣщичьей земли отошло къ крестьянскому землевладѣнію. Новый способъ веденія хозяйства требовалъ наличныхъ средствъ. Земледѣіе входило въ новый фазисъ развитія, въ техническомъ отношеніи несомнѣнно болѣе высокій, вслѣдствіе необходимости оплаты увеличившейся стоимости обработки, которая не могла покрыться, не прибѣгая къ улучшениямъ.

*) Составитель «Памятной книжки Кред. Общества» допускаетъ, что не вошедшія въ разницу хозяйственныя имущества можно оцѣнить приблизительно въ 46% вышеприведенныхъ цифръ. Въ такомъ случаѣ общая стоимость всѣхъ имѣній достигла-бы 548,3 мил. рублей, а стоимость имѣній, заложенныхъ въ Кред. Обществѣ—416,6 мил. рублей.

Перемена эта произошла большею частью неожиданно въ странѣ, мало подготовленной къ ней и потому опасенія большихъ потерь и общаго ухудшенія экономическаго положенія имѣли за себя иное основаніе. Между тѣмъ и прежнія причины, способствовавшія возрастанію задолженности, не переставали дѣйствовать. Достаточно упомянуть о новыхъ наследственныхъ раздѣлахъ. Поэтому общее состояніе оказавшееся въ 1879 году нельзя не признать благопріятнымъ. Оно очевидно находилось въ связи съ нѣкоторыми общественными условіями и общимъ развитіемъ ихъ. Къ числу ихъ слѣдуетъ отнести общій ростъ промышленности, улучшеніе путей сообщенія и т. д.

Изъ нашихъ данныхъ надо заключить, что, къ несчастію, положеніе 1890 стало хуже, чѣмъ одиннадцать лѣтъ тому назадъ. Принявъ по возможности высокую оцѣнку стоимости земли 50 р. морги, вмѣстѣ съ тѣмъ по нашимъ расчетамъ оказывается, что задолженность этой единицы поземельной мѣры доходить до 44,2 на моргу или 88,4% ея стоимости. Откидывая изъ суммы долговъ $\frac{1}{10}$ простыхъ займовъ и $\frac{1}{2}$ кауцій и эвикцій и казеннаго долга (въ виду возможной неточности этихъ цифръ въ ипотечныхъ книгахъ), все таки получается общая задолженность въ 34,5, т. е. 69% ея стоимости. Другими словами она возрасла съ 1879 г. по 1890 годъ, по самому снисходительному расчету, не менѣе какъ на 5%.

Надо впрочемъ добавить, что въ настоящее время ссуда Кредитнаго Общества получила большее значеніе противъ прежняго. Съ 1824 года по 1857 она составляла всего 25% стоимости имѣній; въ 1890 году она уже доходить до 35,6%, даже принимая максимальную цифру оцѣнки земли. Болѣе точно опредѣленная эта ссуда должна составить 40% стоимости.

Въ данномъ случаѣ обстоятельство это весьма важно, потому что при опредѣленіи задолженности играетъ роль не только высота долговъ, но и условія кредита. Хотя величина долга возрасла, но вмѣсто тяжелыхъ условій прежнихъ заимодавцевъ, взимавшихъ неумѣренные, подчасъ ростовщическіе, проценты, теперь явилась хорошо организованная помощь земскаго учрежденія, срочные пла-

Настоящее по-
ложеніе (1890)
въ сравненіи
съ прошлымъ.

тежи которому вмѣстѣ съ погашеніемъ далеко не достигаютъ вымогательствъ прежнихъ кредиторовъ. Учрежденіе это къ тому же принимаетъ въ расчетъ тяжелые года бѣдствій и неурожаевъ, допуская въ такихъ случаяхъ особыя льготы и отсрочки.

Точное сравненіе задолженности земельной собственности Царства Польскаго съ таковою же въ прочихъ частяхъ Имперіи весьма затрудняется тѣмъ, что въ Россіи не введена ипотека, слѣдовательно нѣтъ учрежденія, въ которой были бы сосредоточены свѣдѣнія о задолженности. Приходится довольствоваться указаніями объ общемъ числѣ ссудъ, выданныхъ подъ земельную собственность земельными банками. Судя по этимъ свѣдѣніямъ состояніе задолженности землевладѣнія во всей Россіи не лучше, чѣмъ въ польскихъ губерніяхъ. Со времени освобожденія крестьянъ отъ крѣпостной зависимости, земельная собственность въ государствѣ поглотила колоссальные капиталы.

Сравненіе задолженности землевладѣнія въ Имперіи съ задолженностью въ Царствѣ Польскомъ.

Во время крѣпостнаго права и барщиннаго хозяйства земледѣльческій кредитъ въ Россіи существовалъ совершенно на другихъ основаніяхъ, чѣмъ нынѣ. Основаніемъ цѣны имѣнія и слѣдовательно отвѣтственности за долги считалось въ то время число крѣпостныхъ душъ. Краткосрочнаго кредита на потребности улучшеній вовсе не было, такъ какъ въ немъ не ощущалось нужды. Но лѣтъ тридцать тому назадъ возникли расчеты на новыхъ началахъ.

За землю, отошедшую отъ помѣщиковъ крестьянамъ, первые получили отъ правительства 439 милліоновъ рублей. Вслѣдъ за тѣмъ земельные акціонерные банки, Общество Взаимнаго Земельнаго Кредита и Херсонскій банкъ выдали землевладѣльцамъ въ ссуду 462 милліона рублей. Дворянскій и Крестьянскій банки (за проданную крестьянамъ землю) уплатили крупнымъ собственникамъ 200 милліоновъ. Такимъ образомъ земельные собственники въ Россіи получили до 1888 года милардъ сто милліоновъ слишкомъ, не считая расходовъ реализаціи.

Сумма долговъ, накопившихъ на имѣніяхъ въ Россіи со времени освобожденія крестьянъ.

Ниже мы приводимъ составленную по послѣднимъ даннымъ свѣдомость о количествѣ заложенной въ банкахъ земли изъ числа общаго пространства земельной собственности, о средней цифрѣ

Ссуды земельныхъ банковъ въ Россіи.

ссуды на десятину и о стоимости земли, существовавшей въ послѣднее время.

Губерніи.	Цѣна десятины въ руб-ляхъ.	Ссуда на десятину въ руб-ляхъ.	% отношеніе задолженности земли къ ея стоимости.	Губерніи.	Цѣна десятины въ руб-ляхъ.	Ссуда на десятину въ руб-ляхъ.	% отношеніе задолженности земли къ ея стоимости.
Бессарабская	105	42	57,8	Орловская	91	44	48,7
Виленская	50	20	29,4	Пензенская	77	39	55,0
Витебская	47	15	36,8	Подольская	125	45	54,0
Владимірская	59	17	11,2	Полтавская	106	54	42,9
Волынская	80	21	36,9	Псковская	70	14	20,8
Воронежская	93	43	37,8	Рязанская	100	56	29,1
Гродненская	58	22	38,3	Самарская	32	13	30,0
Донская обл.	55	24	19,7	Саратовская	59	27	48,6
Екатеринославская . .	86	24	65,7	С.-Петербургск. . . .	37	12	27,6
Казанская	72	30	47,8	Сибирская	76	31	48,1
Калужская	49	20	21,3	Смоленская	39	16	25,4
Кіевская	154	44	52,3	Таврическая	76	19	31,2
Ковенская	65	28	29,1	Тамбовская	98	41	50,7
Костромская	30	3	26,3	Тверская	44	14	17,0
Курская	124	66	36,3	Тульская	95	51	46,8
Минская	38	9	29,3	Уфимская	36	8	29,1
Могилевская	28	13	37,1	Харьковская	104	35	55,2
Московская	41	26	18,6	Херсонская	94	18	26,9
Нижегородская	63	23	26,1	Черниговская	87	27	32,5
Новгородская	26	6	11,1	Ярославская	33	14	10,7

Задолжен-
ность земли
по вычисле-
нію Госуд.
Банка.

Но, кромѣ банковыхъ ссудъ, земли обременены и другими платежами, по обязательствамъ иной категоріи, доходащими до значительной высоты. Нѣкоторое представленіе объ этомъ можно получить изъ отчетовъ земельныхъ банковъ и Государственного

Банка. По поводу кредита подъ соло-векселя оказалось, что изъ 768 имѣній, которымъ былъ открытъ кредитъ, 595, т. е. 77,4% уже были задолжены по этой статьѣ. Степень задолженности этихъ 595 имѣній была слѣдующая:

Отъ 10—20%	стоимости	6	имѣній, что сост. 0,8% всего кол.
" 20—30%	"	10	" " 1,3 " "
" 30—40%	"	21	" " 2,7 " "
" 40—50%	"	25	" " 3,3 " "
" 50—60%	"	84	" " 10,9 " "
" 60—70%	"	167	" " 21,7 " "
" 70—75%	"	134	" " 17,4 " "
" 75—80%	"	85	" " 11,1 " "
" 80—85%	"	47	" " 6,1 " "
" 85—90%	"	15	" " 2,0 " "
" 90—95%	"	1	" " 0,1 " "

Всего . . . 595 имѣній, что сост. 77,4% всего кол.

Въ данномъ случаѣ степенью задолженности называется отношеніе стоимости имѣнія къ суммѣ долговъ, имѣющихъ первенство предъ соло-векселями и кредитъ открытый подъ соло-векселя. Первенство же передъ соло-векселями имѣютъ закладные листы банковъ и только тѣ частные долги, которые признаны банкомъ не препятствующими кредиту.

Не смотря на это, обремененныхъ долгами ниже половины стоимости имѣній всего 62, а свыше 50% своей стоимости оказывается 533 имѣнія. Такимъ образомъ общее число взятыхъ въ расчетъ 768 имѣній распределяется на слѣдующія составныя части, рассчитанныя въ процентахъ:

Имѣній не задолженныхъ въ банкахъ	22,6%
" задолженныхъ въ банкахъ до половины	
стоимости	8,1%
" задолженныхъ въ банкахъ свыше поло-	
вины стоимости	69,3%

100,0%

Число имѣній послѣдней категоріи превосходить вдвое первыя обѣ. Самую обыкновенную задолженностью является 60%—75% стоимости. Въ этомъ состояніи находимъ 301 имѣніе, т. е. 39% общаго числа. Считая же имѣнія обремененныя въ степеняхъ отъ 50 до 80% стоимости, ихъ оказывается 470, слѣдовательно болѣе половины всего количества (61%). Свыше 80% задолженность находится въ 63 имѣніяхъ, т. е. въ 8% общаго числа.

Официальное исчисленіе не даетъ средней цифры задолженности для всѣхъ 768 имѣній; но изъ приведенныхъ расчетовъ можно заключить (особенно если принять во вниманіе частныя долги), что она превышаетъ 60, а можетъ быть и 70% стоимости. Слѣдовательно во всякомъ случаѣ ее можно считать ниже, чѣмъ соотвѣтствующая цифра для Царства Польскаго (69%).

О плохомъ состояніи имѣній можно судить по множеству запрещеній, опекъ, секвестровъ и т. под., какимъ безустанно подвергается множество крупныхъ имѣній.

Количество за-
кладныхъ лис-
товъ.

Въ виду предполагаемой конверсіи закладныхъ листовъ Кредитнаго Общества Царства Польскаго и извѣстной зависимости курса этихъ листовъ отъ курса закладныхъ листовъ земельныхъ банковъ Имперіи, кстати будетъ здѣсь привести свѣдѣнія о количествахъ и достоинствахъ всѣхъ выпущенныхъ въ государствѣ закладныхъ листовъ, какъ на земельную, такъ и городскую собственность (дома).

По 1 Января 1891 года въ обращеніи оставалось процентныхъ бумагъ земельныхъ банковъ на сумму 1,285,742,576 руб. кредитныхъ на 100,403,450 металлическихъ руб. и на 7,340,700 германскихъ марокъ. Слѣдовательно сумма металлическихъ билетовъ (кромѣ выпущенныхъ въ маркахъ) составляла 7,8% общей суммы бумагъ, считая въ валютѣ кредитной.

Обозначая общую стоимость ипотечныхъ бумагъ, выпущенныхъ въ обѣихъ валютахъ (за исключеніемъ выпущенныхъ въ маркахъ), цифрою 100, посмотримъ, каково ихъ распредѣленіе по степенямъ процентнаго дохода:

Высота процента.	Кредитная валюта.	Металлическая валюта.
4 ⁰ / ₁₀₀	0,0	0,7
4 ¹ / ₂ ⁰ / ₁₀₀	0,3	92,1
5 ⁰ / ₁₀₀	68,4	7,2
5 ¹ / ₂ ⁰ / ₁₀₀	8,4	—
6 ⁰ / ₁₀₀	22,9	—

100 100

Большая часть бумагъ, выпущенныхъ въ металлической валютѣ, даетъ 4 ¹/₂ ⁰/₁₀₀; болѣе половины бумагъ кредитной валюты приносятъ 5 ⁰/₁₀₀, но и приносящихъ 6 ⁰/₁₀₀ не мало. Изъ общей суммы этихъ бумагъ государственныхъ закладныхъ листовъ 14,4 ⁰/₁₀₀, частныхъ учрежденій 85,6 ⁰/₁₀₀. Изъ послѣднихъ 29,6 ⁰/₁₀₀ относятся къ акціонернымъ обществамъ. Изъ числа же бумагъ акціонерныхъ обществъ 30,9 ⁰/₁₀₀ пятипроцентныхъ и 62,1 ⁰/₁₀₀ шестипроцентныхъ.

Теперь перейдемъ къ разсмотрѣнію задолженности земельной собственности у нашихъ западныхъ сосѣдей.

Прусскія Кредитныя Общества выдали ссудъ подѣ земельную собственность въ закладныхъ листахъ, выпущенныхъ въ періодъ 1855 — 1865 годъ на 140 милліоновъ марокъ; въ слѣдующее десятилѣтіе задолженность имѣній по этой статьѣ возрасла до 369 мил. марокъ, а съ 1875 по 1885 годъ дошла до 396 мил. марокъ.

Задолженность и состояние сельского хозяйства въ прусскомъ земледѣліи.

Д-ръ Мейтценъ высчитываетъ, что въ семьмомъ десятилѣтіи текущаго столѣтія въ 8 прежнихъ прусскихъ провинціяхъ долги составляли

66 ⁰ / ₁₀₀	стоимости имѣній крупныхъ.
33 ⁰ / ₁₀₀	" " среднихъ.
20 ⁰ / ₁₀₀	" " мелкихъ.

Въ Пруссіи, слѣдовательно мелкая зем. собственность задолжена гораздо менѣ крупной; но при этомъ и средняя цифра выходила гораздо благоприятѣе чѣмъ у насъ.

Свѣдѣнія, собранныя по распоряженію правительства и разработанныя Мейтценомъ, показываютъ, что въ періодъ времени съ

1875 по 1885 г. по исчисленію надъ 1.413,000 гектарами земли, средняя задолженность составляла

на крупной собственности 55% всей стоимости.

„ средней „ 28% „ „

„ мелкой „ 24% „ „

Если полагаться на достовѣрность этихъ цифръ, то оказывается, что не смотря на критическіе года, въ Пруссіи задолженность земли въ послѣднее время не возрастаетъ, и даже нѣсколько уменьшается. Задолженность крупныхъ имѣній въ рассматриваемый періодъ времени меньше чѣмъ въ предшествовавшемъ десятилѣтіи на 11%, — среднихъ имѣній на 5% и только долги мелкаго землевладѣнія увеличились на 4%.

Вліяніе ввоз-
ныхъ пошлинъ

Явленіе это въ явной зависимости отъ введенной ввозной пошлины. Цѣна на хлѣбъ не понизилась до такой степени какъ у насъ и расходы производства не имѣли повода слишкомъ возрасти. Поэтому тѣ сельскіе хозяева, у которыхъ есть зерно для продажи, выиграли: при мало увеличившихся расходахъ противъ прежняго, доходы ихъ увеличились. Между тѣмъ земледѣліе въ Пруссіи постоянно прогрессируетъ, вслѣдствіе чего производительность земли увеличивается.

Совершенно иначе отразилась хлѣбная пошлина на дѣлахъ значительнаго числа мелкихъ собственниковъ, которые производятъ хлѣбъ только для себя, не имѣя его для продажи. Они отъ нея ничего не выиграли, а наоборотъ въ значительной потерѣ отъ повышеній пошлины. Возрожденіе всѣхъ необходимѣйшихъ жизненныхъ предметовъ, вслѣдствіе воздорожанія главнѣйшаго изъ нихъ, отразилось весьма чувствительно на скромномъ ихъ бюджетѣ. Поэтому-то одновременно съ улучшеніемъ въ положеніи дѣлъ крупнаго землевладѣнія, задолженность мелкихъ земледѣльцевъ увеличилась.

Арендныя
цѣны.

Впрочемъ крупная собственность уже давно вышла на путь постепеннаго увеличенія своихъ доходовъ. Бюджетъ Пруссіи на 1888—1889 годъ заключаетъ въ себѣ любопытныя статьи, послужившія поводомъ къ объясненіямъ составителей проекта бюд-

жета. Изъ этого объясненія считаемъ не лишнимъ сдѣлать извлеченіе относительно данныхъ, касающихся сосѣднихъ намъ провинцій.

Провинціи.	Арендная плата за гектаръ з. въ маркахъ.					Увеличеніе арендной платы въ процен- тахъ, принимая цѣны 1840 г. за 100.				
	1849	1869	1879	1884	1888— 1889	1849	1869	1879	1884	1888— 1889
Познанская.	7,93	17,12	20,27	20,72	20,74	100	215,89	255,61	261,28	261,54
Бромбергская.	8,05	19,04	21,14	22,47	22,21	100	236,52	262,61	279,13	275,90
Бреславльская	13,96	24,84	34,68	44,81	45,19	100	177,94	248,42	320,99	323,71
Лигницкая.	13,69	23,82	41,71	42,73	42,50	100	174,00	304,67	312,13	310,45
Опольская.	10,06	17,48	27,32	33,71	35,65	100	173,76	271,57	335,09	354,37
Кенигсбергская	8,57	17,89	23,48	25,11	24,48	100	208,76	284,56	293,00	285,65
Квидзинская.	7,38	17,68	25,42	27,72	28,58	100	239,57	344,44	375,61	387,26
Данцигская.	11,95	28,13	33,22	29,90	31,09	100	235,40	277,99	250,21	260,17
Магдебургская.	27,11	47,65	70,84	85,47	91,80	100	175,77	261,31	315,27	338,62

До 1884 года возрастаніе арендной платы мы встрѣчаемъ во всѣхъ провинціяхъ, кромѣ Данцигской, въ которой въ 1884 противъ 1879 года произошло весьма незамѣтное пониженіе, но въ слѣдующее пятилѣтіе она снова повысилась. Понижилась съ 1884 года, и то только на самую незначительную разницу, арендная плата только въ трехъ провинціяхъ (Кенигсбергъ, Лигнитцъ, Бромбергъ).

Заимствуемъ изъ журнала „Der Deutscher Oekonomist“ слѣдующіе данныя относительно размѣровъ земельной собственности въ Пруссіи и арендной ренты тамъ-же.

Годы.	Колич. земли въ гектарахъ.	Цѣна аренды на гектаръ въ маркахъ.
1850	318,228	14,10
1860	296,538	18,15
1870	364,682	29,63
1880—81	340,283	38,16
1887—88	338,529	42,00
1888—89	340,261	41,65

Здѣсь мы видимъ точно также непрерывное возрастаніе арендной платы вплоть до 1888 года и затѣмъ небольшое пониженіе (35 фениговъ на гектаръ).

Ростъ благосостоянія прусскаго земледѣлія, искусственно поддержаннаго ввозными пошлинами, не препятствовалъ однако вышенію задолженности имѣній. Изъ года въ годъ цифра долговъ увеличивалась и въ 1886—1887 ихъ прибавилось на 133 мил. марокъ.

Въ Познани въ тотъ же періодъ времени (1886—1887) вновь заключенныхъ займовъ прибавилось на 42,3 мил. марокъ, а выплачено 50,4 милліона, т. е. задолженность уменьшилась на 8 мил. марокъ. Но этотъ результатъ былъ слѣдствіемъ покупки имѣній на счетъ извѣстнаго 100 милліоннаго фонда нѣмецкой колонизаціи.

Совершенно въ иномъ положеніи находится земельная собственность въ тѣхъ странахъ, которыя, для поддержанія цѣнъ на продукты земли, не прибѣгали къ установленію ввозныхъ пошлинъ.

Земельный доходъ въ Англіи.

По отчету статсъ-секретаря 1876 года въ Великобританіи доходъ земельной собственности этой страны простирался до 69¹/₂ милл. фунт. стерлинговъ, а спустя десять лѣтъ тотъ же доходъ давалъ всего 63¹/₂ милл. ф. ст., т. е. уменьшился на 6¹/₂ милл. ф. ст. или на десятую часть.

Джемсъ Кердъ утверждаетъ, что послѣдняя цифра должна будетъ понизиться на ¹/₃, потому что большая часть арендаторовъ оказалась не въ силахъ выполнить своихъ обязательствъ. Судя поэтому доходъ земельной собственности въ Англіи подвергся пониженію въ теченіи 10 лѣтъ на 45%. Не удивительно, что рядомъ съ этимъ и задолженность ея возросла чрезвычайно.

По исчисленію лорда Рейя задолженность имѣній въ Англіи въ 1866 году доходила до 33% стоимости ихъ, въ девятомъ же десяткѣ столѣтія она достигла 58% стоимости.

Отсюда видно, что въ тѣхъ странахъ, гдѣ противъ естественныхъ причинъ паденія цѣнъ на землю не было принято рѣшительныхъ мѣръ, какъ въ Пруссіи, тамъ задолженность возросла въ такой же степени, какъ и у насъ. Другими словами,

состояніе земледѣлія въ польскомъ краѣ, главнымъ образомъ, зависить отъ общихъ экономическихъ условій, проявляющихся одинаково повсюду. Но кромѣ того и нынѣ тяжелыя условія, о которыхъ мы говорили въ началѣ, оказались болѣе сильными, чѣмъ гдѣ либо, способствуя возрастанію задолженности земли до крайней степени.

Общій выводъ о нашей задолженности обязываетъ насъ къ дальнѣйшимъ сопоставленіямъ. Обширная и хорошо организованная статистика правительственныхъ бюро и сельско-хозяйственныхъ обществъ даетъ намъ возможность изучить вопросъ о задолженности на западѣ во всей полнотѣ и подробности. Въ данныхъ относительно нашего края мы не находимъ многихъ указаній, которыя могли бы способствовать выясненію вопроса. Такъ, мы не нашли свѣдѣній о цѣлѣ и употребленіи выданныхъ ссудъ Кредитнаго Общества. Кромѣ того, для насъ остаются неизвѣстными, какъ происхожденіе, такъ и родъ употребленія такъ называемыхъ *простыхъ долговъ*. Между тѣмъ на разрѣшеніе этого вопроса западная статистика обратила особенное вниманіе и подвергла его самой тщательной разработкѣ.

Причины задолженности земли въ западныхъ государствахъ

Извѣстно, что всѣ политическія и этнографическія границы вмѣстѣ съ тѣмъ обыкновенно служатъ границами, раздѣляющими бытовыя и экономическія особенности данныхъ мѣстностей; но эти различія между странами, не многимъ отличающимися другъ отъ друга въ географическомъ и культурномъ отношеніи, не могутъ быть слишкомъ велики и больше отражаются только въ подробностяхъ, не нарушая основнаго сходства въ общихъ явленіяхъ. Поэтому большая часть общихъ экономическихъ законовъ, удостовѣренныхъ наукою для другихъ странъ, дѣйствуетъ и у насъ и причины задолженности, изслѣдованныя западной наукой, приложимы и къ нашимъ условіямъ, лишь только эти условія вполне констатированы.

Изъ экономистовъ Родбертусъ раньше другихъ обратилъ вниманіе на то обстоятельство, что большинство займовъ подѣ земельное обезпеченіе совершается въ видахъ пріобрѣтенія земли. Изъ этого онъ выводилъ, что большая часть задолженности воз-

Законъ Родбертуса.

ника не изъ потребности улучшеній хозяйства, а изъ стремленія или пріобрѣсти или удержать въ своихъ рукахъ земельную собственность.

Мнѣніе Родбертуса не только никѣмъ не было опровергнуто, но его приняли и такіе авторитеты, какъ Книсъ, Шеффле, Лоренцъ фонъ Штейнъ, Адольфъ Вагнеръ.

Мнѣніе это доселѣ повсюду находило подтвержденіе въ статистическихъ цифрахъ. Такъ, напримѣръ, изысканія, произведенныя въ Баденѣ *), показали, что въ 37 сельскихъ общинахъ, изъ числа долговыхъ обязательствъ, обременяющихъ земельную собственность,

44,8% займовъ совершено на покупку земли;

28,1% возникло вслѣдствіе раздѣловъ;

5,1% на постройку жилыхъ домовъ;

22,0% на различныя хозяйственныя цѣли.

Итого изъ всей суммы задолженности 78% приходится на расходы по пріобрѣтенію имѣній. На долю улучшенія хозяйства могли быть употреблены лишь 22% и во всякомъ случаѣ не болѣе четвертой части суммы всѣхъ долговъ.

Совершенно такіе же результаты получились и при изслѣдованіяхъ въ другихъ странахъ. Въ Баваріи изслѣдователи постарались освѣтить вопросъ, еще и съ другихъ сторонъ. По даннымъ 1886 года **) продажа имѣній за долги въ этой странѣ объясняется слѣдующими причинами, которыхъ численное отношеніе для наглядности мы представляемъ графически.

*) См. «Мелиорационный кредитъ и состояніе земледѣлія въ Россіи и иностранныхъ государствахъ». Петербургъ, 1890, стр. 8.

**) «Schriften des Vereins für Socialpolitik». т. 24, стр. 130—131.

Число проданных съ публичнаго торга имѣній по разнымъ причинамъ.

Плохія обстоятельства	43,7%
Легкомысл. и пьянство	22,2%
Вексельные долги	6,7%
Неопытность	4,3%
Спекуляціи	3,6%
Несчастн. случайность	2,9%
Градобитіе и проч.	2,7%
Нед. оборотн. капит.	2,6%
Лѣнь, игра	2,3%
Процессы	1,9%
Паденіе цѣнъ, заст.	1,8%
Смерть	1,3%
Пожаръ	1,3%
Ростовщич. проценты	1,2%

Изъ этой классификаціи, несмотря на ея неточность въ разграниченіи сходственныхъ причинъ оскудѣнія средствъ для веденія хозяйства, мы все таки можемъ вывести, что большая часть хозяйствъ прогораетъ вслѣдствіе полного истощенія кредита на подъемъ и улучшеніе производства послѣ того, какъ зачастую всѣ займы ушли на расходы по приобрѣтенію или удержанію за собой имѣнія.

Такимъ образомъ и по этому пути мы пришли къ подтвержденію положенія Родбертуса.

Изъ цифръ оказывается, что имѣнія раззоряются вслѣдствіе многообразныхъ причинъ. Нельзя всегда обвинять, какъ это часто бываетъ, неосмотрительность и расточительность собственниковъ. Нельзя отрицать существованіе и иныхъ причинъ бѣдствій, постигающихъ сельскихъ хозяевъ.

Въ 188⁶/₇ году предпринято было изслѣдованіе этихъ причинъ и въ Пруссіи. По собраннымъ съ этой цѣлью даннымъ о принудительной продажѣ 2,835 имѣній, оказалось, что въ

41,35% случаевъ продажа произошла по винѣ владѣльца (лѣность, пьянство, расточительность, сутяжничество и т. под.).

19,55% — продажа явилась слѣдствіемъ добровольныхъ долговыхъ обязательствъ, принятыхъ на себя при приобрѣтеніи имѣнія въ собственность и по неимѣнію оборотнаго капитала для правильнаго веденія хозяйства;

10,00% — она возникла по поводу семейныхъ отношеній и болѣзни;

6,73% — произошла по неумѣнію вести дѣло (потери отъ маніи къ постройкамъ, неумѣлыя затѣи улучшеній, ошибочныя спекуляціи, неудачныя поручительства и проч.);

6,18% — вслѣдствіе постигшихъ бѣдствій, независимыхъ отъ владѣльца;

5,17% довели имѣнія до разоренія послѣдствія несоотвѣтственного раздѣла между родственниками;

3,09% — оказались жертвами ростовщичества;

0,86% — по неизслѣдованнымъ причинамъ.

Изъ этихъ цифръ 35% приходится на долю тѣхъ владѣльцевъ, которые приняли на себя слишкомъ тягостныя обязательства при приобрѣтеніи имѣній, на послѣдствія семейныхъ отношеній или невыгодныхъ дѣлежей.

По личной винѣ владѣльцевъ продано имѣній 42%. Причисляя къ нимъ 1%, проданныхъ вслѣдствіе неумѣлости владѣльцевъ и 3% разоренныхъ ростовщиками, выходитъ, что почти половинное число всѣхъ продажъ, происходитъ по винѣ или точнѣе, вслѣдствіе личныхъ недостатковъ владѣльцевъ.

Такой значительный процентъ продажъ имѣній, въ которыхъ вина падаетъ на личныя свойства самихъ владѣльцевъ даетъ поводъ заподозрить лицъ, производившихъ изслѣдованіе, въ нѣкоторой односторонности взглядовъ. Но намъ думается, что еслибы подобное изслѣдованіе сдѣлано было у насъ, то едва-ли бы мы не пришли къ такимъ же результатамъ.

Надо замѣтить, что въ Пруссіи цифра продажъ имѣній по причинамъ, независимыхъ отъ владѣльца, составляетъ 6%. У насъ этотъ выводъ представлялся бы въ гораздо худшемъ видѣ.

Не слѣдуетъ забывать, что въ Пруссіи сельское хозяйство находится вообще въ лучшемъ положеніи и что болѣе равномерны подати, вмѣстѣ съ отсутствіемъ необходимости выносить на себя тяжесть охранительнаго тарифа, какъ таможеннаго, такъ и провознаго, содѣйствуютъ въ сильной степени такому положенію. Кромѣ того вопросъ о сервитутахъ и размежеваніи земли тамъ уже давно урегулированъ и, наконецъ, высшая культура и болѣе постоянный климатъ не мало вліяютъ на постоянство и размѣръ урожаевъ.

Условія предложенія и спроса на землю.

Изъ всего сказаннаго мы можемъ вывести общее заключеніе, что положеніе земельной собственности находится у насъ въ поло-
 жевіи критическомъ. Оно не только хуже, чѣмъ было въ болѣе или менѣе отдаленное время, но и по сравненію съ сосѣдними странами.

Неободи-
 мость изуче-
 нія настоя-
 щаго состоя-
 нія земельной
 собственности.

Положеніе это очевидно должно привести къ извѣстнымъ послѣдствіямъ по отношенію къ хозяйству страны и ея благосостоянію. По важности этихъ послѣдствій, они требуютъ тщательнаго изученія на ряду съ прочими общественными и экономическими условіями.

Въ концѣ нашей книги (табл. 2) читатель найдетъ общее сопоставленіе цифръ количества имѣній и пространства всей земли въ 50 уѣздахъ, подвергнутыхъ изслѣдованію. Принимая, что въ прочихъ уѣздахъ Царства Польскаго отношеніе между земельной собственностью, находящеюся въ благопріятномъ положеніи и находящеюся въ положеніи критическомъ одинаково съ тѣмъ, какое мы нашли въ этихъ 50 уѣздахъ, можно вывести слѣдующія цифры количества моргъ, для каждой степени задолженности и для каждой изъ группъ землевладѣнія

Группы имѣній.	Число моргъ въ тысячахъ.					
	Въ благо- пріятномъ состояніи.	Въ сомне- тельномъ состояніи.	Въ крити- ческомъ со- стояніи.	Въ безвы- ходномъ со- стояніи.	Остальныя.	Всего.
До 60 моргъ.	302,9	29,4	6,7	13,4	225,9	668,8
Отъ 60 до 600 » . . .	860,7	266,4	89,3	146,3	177,1	1539,8
» 600 » 1500 » . . .	2374,6	1113,8	316,3	512,3	138,2	4455,2
» 1500 » 3000 » . . .	1709,2	551,1	383,8	367,4	269,0	3280,5
Свыше 3000 »	5337,9	1960,7	796,1	1039,4	810,2	9943,8(*)

*) Во второй главѣ общая цифра количества моргъ частнаго владѣнія за исключеніемъ крестьянскаго показана была нѣсколько больше (10,717). Произошло это вслѣдствіе того, что обѣ цифры заимствованы изъ разныхъ источниковъ, одна изъ статистическихъ свѣдѣній 1878 года, другая изъ податныхъ раскладокъ. Мы не беремъ рѣшать которая изъ этихъ двухъ цифръ ближе къ дѣйствительности и потому приводимъ обѣ. Болѣе новую мы не взяли, потому что намъ неизвѣстно, какъ она распадается на группы.

Миліоны
моргъ ожи-
дають пере-
хода въ дру-
гія руки.

Несомнѣннымъ можно считать, что все количество земли, значащееся въ 3-мъ—4-мъ столбцахъ, вынуждено будетъ добровольно или принудительно перемѣнить владѣльцевъ. Но слѣдуетъ кромѣ того опасаться, что это количество земли можетъ увеличиться и другими категоріями имѣній.

Тѣ же цифры доказываютъ, что при нынѣшнихъ условіяхъ изъ числа настоящихъ владѣльцевъ не можетъ оказаться достаточнаго числа приобрѣтателей. Стремленіе же къ покупкѣ земли между мелкими собственниками за послѣдніе годы ослабло. Является вопросъ *найдутся ли покупщики и изъ какого класса людей они явятся?*

Чтобы найти отвѣтъ на этотъ вопросъ, слѣдуетъ вообще разсмотрѣть существующее у насъ въ данную минуту положеніе спроса и предложенія на землю.

Цѣна всякаго предмета, а иногда самая возможность его приобрѣтенія, зависитъ отъ отношенія предложенія къ спросу. Поэтому необходимо ознакомиться съ тѣми условіями, которыя вліяютъ на то и другое.

Приобрѣтатели
изъ другихъ
мѣстностей
государства.

Правила, изъземлюющія лицъ польскаго происхожденія отъ правъ на приобрѣтеніе земельной собственности въ губерніяхъ Сѣверо-Западнаго и Юго-Западнаго края и на арендованіе имѣній, могутъ нѣсколько содѣйствовать спросу на землю въ Царствѣ Польскомъ, но съ увѣренностью этого утверждать нельзя.

Приобрѣтатели
изъ загра-
ницы.

До настоящаго времени земля у насъ находила много покупателей между прибывающими изъ за границы. Увеличивая спросъ, они поддерживали цѣны на землю и, какъ показываютъ цифры, вліяніе ихъ было значительно.

Иностранцы-
земледѣльцы
и количество
владѣемой ими
земли.

По послѣднему счисленію, въ Царствѣ Польскомъ иностранцевъ собственниковъ земли было 32,342 ¹⁾. Владѣнія ихъ состоятъ изъ 1,164,000 моргъ земли, входящихъ въ составъ крупнаго землевладѣнія и изъ 537,000 м., принадлежащихъ мелкимъ собственникамъ-колонистамъ. Вся земельная собственность иностран-

¹⁾ Въ общемъ числѣ собственниковъ и арендаторовъ изъ иностранцевъ находитъ 29,400 прусскихъ подданныхъ, 8,094 австрійскихъ и 97 прочихъ государствъ.

цевъ составляетъ 1,701,000 моргъ, къ которымъ надо еще прибавить 9,285 моргъ, находящихся подъ фабриками. Кромѣ того 249 иностранцевъ арендаторовъ ведутъ у насъ хозяйство на 199,000 моргахъ. Вся эта земля, находящаяся въ рукахъ иностранцевъ, распредѣляется по губерніямъ слѣдующимъ образомъ:

Губерніи.	Крупное землевладѣніе въ тыс. моргъ.	% отношеніе къ общему крупному землевладѣнію.	Аренда крупныхъ имѣній въ тысяч. моргъ.	% отношеніе къ общ. кол. крупной собственности.	Колоніи въ тыс. моргъ.	% отношеніе къ общему крестьянскому владѣнію.	Земли подъ фабриками въ моргахъ.	Всего моргъ.
Калишская .	252	22,0%	15	1,3%	104	13,4%	602	372,498
Петровская	122	10,8	37	3,4	107	12,1	4832	271,609
Варшавская.	133	9,3	20	1,4	73	7,9	1307	227,221
Кѣлецкая .	204	20,4	14	1,4	6	0,9	150	224,211
Люблинская.	81	5,1	40	2,5	65	5,6	12	185,836
Плоцкая . .	102	8,3	17	1,4	63	10,2	1910	183,490
Сувальская.	43	5,3	42	5,2	56	4,5	77	141,134
Сѣдлецкая .	98	6,4	6	0,6	24	2,7	—	130,097
Радомская .	100	10,0	3	0,3	22	2,6	204	125,264
Ломжинская.	29	2,5	1	0,09	17	3,1	191	47,901
Всего .	1164	9,7%	199	1,6%	537	6,3	9285	1,909,261

Больше всего земли во владѣніи иностранцевъ находится въ губерніяхъ Калишской, Петроковской, Варшавской и Кѣлецкой. Средняя цифра иностраннаго землевладѣнія преобладаетъ въ губерніяхъ Люблинской, Плоцкой, Сувальской, Сѣдлецкой и Радомской. Меньше всего въ Ломжинской ²⁾).

²⁾ Колонисты селятся въ краѣ или въ существующихъ уже селеніяхъ, т. е. среди мѣстныхъ жителей или заводятъ отдѣльныя деревни-колоніи. Приводимъ таб-

Крупная земельная собственность, находящаяся въ рукахъ иностранцевъ, составляетъ 9,7% всѣхъ имѣній въ Царствѣ Польскомъ. Мелкая собственность иностранцевъ — 6,3% всего крестьянскаго землевладѣнія. Всѣ въ совокупности земли иностранцевъ представляютъ собой 8,3% всего пространства частнаго владѣнія.

Судя по этимъ цифрамъ видно, что крупныя имѣнія чаще переходятъ въ руки иностранцевъ, чѣмъ мелкія ¹⁾.

лицу, въ которой показано число собственниковъ, количество земли и средній размеръ ея для всѣхъ губерній Царства Польскаго.

Губерніи.	Въ колоніяхъ заселенныхъ исключительно иностранцами.			Въ колоніяхъ смѣшаннаго населенія.		
	Число колонистовъ.	Число моргъ.	На каждого колониста приходится моргъ.	Число колонистовъ.	Число моргъ.	На каждого колониста приходится моргъ.
Варшавская	971	19,005	20	3,068	53,741	17
Калишская	980	18,060	18	5,372	86,282	16
Кѣлецкая	68	946	16	422	4,653	11
Сувацкая	5	192	38	2,483	56,280	23
Сѣдлецкая	788	18,834	17	541	9,633	18
Петровская	1,664	28,583	17	4,828	79,502	16
Радомская	218	3,819	17	991	18,224	18
Люблинская	223	33,348	149	2,283	31,817	14
Плоцкая	940	22,390	24	2,431	40,883	17
Ломжинская	179	6,372	37	495	10,836	22
Всего	6,026	145,549	24	22,914	391,801	17

Заграничная колонизація менѣ всего земли заняла въ Кѣлецкой и Ломжинской губерніяхъ. Въ послѣдней развитію ея препятствуетъ составъ населенія, въ числѣ котораго конкурентами колонистамъ является въ восточной части губерніи мелкопомѣстная шляхта, а въ сѣверовосточной части значительную мѣстность населяетъ весьма зажиточное крестьянство. Ни отъ тѣхъ, ни отъ другихъ приобрести земли иностранецъ не можетъ, потому что и тѣ и другіе сами всячески стараются ее прикупать при первой возможности.

¹⁾ Вотъ цифры иностранцевъ-земледѣльцевъ въ губерніяхъ Царства Польскаго
 Въ Варшавской 4,358 (въ томъ числѣ прусск. поддан. 3,200, проч. госуд. 1,158).
 » Калишской 6,649 (» » » » » 5,501, австрійск. 120).
 » Кѣлецкой 708 (» » » » » 300, » 282).
 » Люблинской 4,406 (» » » » » » 207).
 » Ломжинской 727 (преимущественно прусскіе подданные).
 » Петровской 6,925 (почти всѣ прусскіе подданные).
 » Плоцкой 3,580 (исключительно прусскіе подданные).
 » Радомской 1,232 (почти всѣ австрійскіе подданные).
 » Сувацкой 2,589 (почти всѣ прусскіе подданные).
 » Сѣдлецкой 1,367 (прусскихъ подданныхъ 1,323, австрійскихъ около 60).

Итого . . . 32,591

Изъ этого числа арендаторовъ имѣній 249 человекъ.

Въ такомъ положеніи свѣдѣнія о землевладѣніи иностранныхъ поселенцевъ находились до послѣдняго времени, когда Правительство издало законъ (1887), воспреещающій иностранцамъ приобрѣтеніе въ Царствѣ Польскомъ земельныхъ имуществъ и передачу ихъ наслѣдникамъ. Такимъ образомъ, къ числу имѣній, которымъ предстоитъ переходъ въ другія руки вслѣдствіе критической задолженности, прибудеть еще 8,3% всего пространства частнаго земельного владѣнія, которыя тоже будутъ искать покупателей. Конечно часть этихъ иностранцевъ приметъ русское подданство, особенно если цѣны на землю окажутся въ пониженіи, но едва ли такихъ будетъ много.

Вліяніе ограничительныхъ постановленій 1887 г.

Такому же ограниченію предположено подвергнуть и евреевъ. Если счесть число имѣній и количество моргъ земли, какое при этомъ случаѣ окажется въ колеблющемся положеніи, то окажется, что и это обстоятельство повлечетъ за собой весьма значительное увеличеніе числа одновременныхъ предложеній къ сбыту земельной собственности.

Ограниченіе правъ евреевъ.

До 1860 года евреи, съ незначительнымъ исключеніемъ не пользовались правомъ владѣнія землей въ границахъ Царства Польскаго. Имъ принадлежало всего три имѣнія, съ количествомъ земли 3500 моргъ и кромѣ того земля, на которую впослѣдствіи распространился законъ Высочайшаго Указа о надѣлѣ крестьянъ землей, а именно въ мѣстечкахъ 3 тыс. моргъ и въ деревняхъ 44 тыс. моргъ. Указомъ 24 Мая 1862 года евреямъ даровано право владѣнія землей, одинаковое съ крестьянами. Съ этого времени землевладѣніе евреевъ въ краѣ стало быстро возрастать какъ въ видѣ крупной, такъ и въ видѣ мелкой собственности и уже въ 1885 г. оно доходило до 500,530 моргъ, считая въ этомъ числѣ крупныя имѣнія, колоніи и землю, подлежащую дѣйствію Высочайшихъ Указовъ 19 Февраля 1864 года и 28 Сентября 1866 г. о надѣлѣ крестьянъ земель.

Земельная собственность евреевъ.

Нижепомѣщаемая таблица заключаетъ въ себѣ свѣдѣнія о разнаго рода земельной собственности евреевъ во всѣхъ губерніяхъ Царства Польскаго.

Губерніи.	Колич. земли крупной ев- рейской соб- ственности въ моргахъ.	Число моргъ въ колоніяхъ и мелкой земельной соб- ственности евреевъ.		Земля полученная въ надѣлъ.	
		Въ городахъ.	Въ колоніяхъ и деревняхъ.	Въ городахъ.	Въ колоніяхъ и деревняхъ.
Варшавская . .	61,773	84	2,276	55	1,478
Калишская . .	48,673	142	861	359	1,992
Кѣлецкая . . .	47,127	342	2,771	23	8,516
Ломжинская . .	18,791	114	2,048	173	4,308
Люблинская . .	27,927	174	913	186	3,221
Петровская . .	58,739	291	2,050	8	3,799
Плоцкая . . .	35,757	104	2,205	15	2,497
Радомская . .	26,155	—	2,117	184	8,601
Сувальская . .	51,011	274	5,047	1,830	17,808
Сѣдлецкая . . .	46,895	25	1,567	16	2,557
Всего	422,858	1,550	28,849	3,001	44,272

Отношеніе количества моргъ въ крупномъ еврейскомъ землевладѣніи къ такому же количеству въ общемъ еврейскомъ владѣніи составляетъ въ Царствѣ Польскомъ 4%. Есть мѣстности (колоніи Рыки и Комаровка въ Сѣдлецкой) и 88 деревень, заселенныя исключительно евреями землевладѣльцами. Кромѣ того евреи составляютъ большинство въ 149 колоніяхъ (на 109.250 христіанъ—224.850 евреевъ) и въ 131 деревни (на 11.390 христіанъ—20.780 евреевъ). Въ значительномъ меньшинствѣ они живутъ въ 204 колоніяхъ (на 335.000 христіанъ—116.660 евреевъ).

Эти цифры доказываютъ, что въ случаѣ осуществленія проэктированныхъ ограниченій правъ евреевъ на землевладѣніе въ краѣ, въ предложеніи явится полмилліона моргъ еврейской земли, которыя вмѣстѣ съ 1,700.000 моргами владѣній иностранцевъ и тѣми милліонами моргъ, которые выйдутъ изъ рукъ помѣщиковъ вслѣдствіе задолженности, составятъ колоссальную цифру предложеній.

Остается еще рассмотреть насколько съ точки зрѣнія общаго благосостоянія земледѣлія полезно допустить евреевъ къ занятію этимъ промысломъ, къ управленію имѣніями; сѣмѣютъ ли они и захотятъ ли они примѣняться къ требованіямъ научныхъ основъ сельскаго хозяйства и общеэкономическимъ интересамъ края? Не примутся ли они, наоборотъ раззорять имѣнія хищническимъ хозяйствомъ, чтобы затѣмъ сбыть ихъ обезцѣненными?

Въ этомъ отношеніи особенно распространены мнѣнія, крайне невыгодныя для евреевъ. Но, когда дѣло идетъ о столь важномъ предметѣ, никто не долженъ принимать мнѣнія, не провѣривъ ихъ. Надо въ этихъ случаяхъ искать опоры въ фактахъ дѣйствительности, а не основываться на предположеніяхъ.

Передъ нами лежатъ фактическія данныя, собранныя къ этому вопросу Кредитнымъ Обществомъ во время изслѣдованія, предпринятаго имъ въ 1885 году. Отчетъ его свидѣтельствуетъ какъ о полной умѣлости, такъ и о безпристрастіи, съ которыми собирались Кредитнымъ Обществомъ свѣдѣнія, которыя мы здѣсь приводимъ въ видѣ слѣдующей таблицы:

Данныя, добытыя Кредитнымъ Обществомъ.

Губерніи.	Число владѣльцевъ.	Число имѣній.	Количество моргъ.	ВЪ КАКОМЪ ПОЛОЖЕНІИ ИМѢНІЯ.								
				Въ весьма хорошемъ.	Хорошемъ.	Довольно хорошему, но запущенномъ.	Среднемъ.	Дурномъ.	Очень дурному и запущенномъ.	Въ парцелляціи.	Въ арендѣ у крестьянъ.	Неизвѣстно положеніе.
Варшавская . . .	52	57	48,417	5	21	1	27	1	1	—	—	1
Калишская . . .	35	37	34,269	1	14	—	5	4	—	—	—	11
Радомская . . .	28	26	14,638	1	—	10	12	1	—	—	—	—
Кѣлецкая . . .	38	34	35,775	—	16	—	10	4	—	—	4	—
Люблинская . . .	20	19	16,670	—	1	—	3	5	3	5	—	2
Сѣлецкая . . .	31	23	37,146	—	9	12	—	1	—	—	—	—
Плоцкая . . .	22	36	55,265	7	18	—	6	—	2	3	—	—
Сувадская . . .	53	45	37,299	4	16	—	15	10	—	—	—	—
Ломжинская . . .	16	16	17,041	—	8	—	5	2	—	1	—	—
Петровская . . .	56	43	40,058	1	12	11	6	6	3	4	—	—
Итого . . .	351	336	336,58* 1)	19	115	34	89	34	9	17	4	15

*) Разница, происшедшая здѣсь въ цифрѣ общаго количества земли, состоящая во владѣніи евреевъ зависитъ оттого, что въ этой таблицѣ помѣщены лишь имѣнія, заложеныя въ Кред. Обществѣ, а въ первой всѣ.

Изъ числа 300 имѣній не раздробленныхъ на участки (непарцелованныхъ) и не сланныхъ въ аренду, о которыхъ были собраны свѣдѣнія, оказались:

въ очень хорошемъ состояніи	19 имѣній, т. е.	6,3 %
„ хорошемъ состояніи	115 „ „ „	38,3 %
„ довольно хорошемъ со- стояніи	34 „ „ „	11,3 %

Всего въ благоприятномъ со-
стояніи 168 имѣній, т. е. 56,0 %

Въ среднемъ состояніи	89 имѣній, т. е.	29,7 %
„ дурномъ	34 „ „ „	11,3 %
„ очень дурномъ состояніи	9 „ „ „	3,0 %

Всего въ дурномъ состояніи 43 имѣнія, т. е. 14,3 %

Итого . . . 300 имѣній, т. е. 100 %

По опредѣленію Кредитнаго Общества самымъ обычнымъ состояніемъ еврейскихъ имѣній является хорошее (115 имѣній, 38,3%).

Выше средняго состоянія находимъ въ 168 имѣніяхъ, ниже его—въ 43-хъ.

Имѣнія, находящіяся въ очень хорошемъ положеніи, занимаютъ пространство 19.371 моргъ, въ хорошемъ 113.202 морги, итого 132.573 морги; въ положеніи же дурномъ и очень дурномъ всего 34.780 моргъ *).

Для извлеченія изъ этихъ данныхъ наиболѣе полезныхъ указаній, слѣдовало бы ихъ сопоставить съ соответственными имъ данными, относящимися къ хозяйствамъ христіанъ. Къ сожалѣнію, такихъ данныхъ, не смотря на очевидное ихъ значеніе не для одного этого сравненія, не имѣется. Въ виду этого приходится обратиться къ инымъ путямъ сравненія, хотя бы не непосредственнымъ,

*) Нѣкоторыя изъ категорій имѣній охарактеризованы Кред. Обществомъ особыми названіями, въ официальномъ отчетѣ всѣ категоріи соединены такимъ образомъ, что въ немъ остались лишь три вида веденія хозяйства: *хорошій*—147 имѣній; *средній*—103 имѣнія; *плохой*—63 имѣнія и распродающихся по частямъ—15 имѣній (44%, 31%, 19% и 4%).

но которые могли бы намъ дать хотя приблизительный отвѣтъ на вопросъ: вызываются ли дѣйствительной потребностью предположенные ограничѣнія евреевъ въ сферѣ сельскохозяйственной дѣятельности?

Само собою разумѣется, что дурное хозяйство въ имѣніи и чрезмѣрная задолженность не синонимы; но дѣло въ томъ, что эти двѣ случайности чаще всего совпадаютъ. Дурное хозяйство всегда влечетъ за собой разореніе, точно также какъ при затруднительныхъ финансовыхъ обстоятельствахъ невозможно правильное веденіе хозяйства.

На этомъ основаніи существуетъ несомнѣнная зависимость между степенями задолженности имѣній и степенями болѣе или менѣе удовлетворительнаго въ нихъ хозяйства.

Относительно имѣній христіанъ мы имѣемъ (см. выше) данныя, по которымъ можно считать, что изъ нихъ 57% находится въ состояніи благопріятномъ (у евреевъ 56%). Эта незначительная разница исчезла бы, если бы мы исключили изъ разсчета 1-ю группу (мелкихъ) имѣній, между которыми почти нѣтъ еврейскихъ и которыя составляютъ 61,6%.

Въ состояніи критическомъ христіанскихъ имѣній 7,4%, еврейскихъ — 3%.

Мы не беремся утверждать, что эти цифры рисуютъ дѣйствительное положеніе съ полной точностью, но представляя этотъ единственный способъ сравненія въ данномъ случаѣ, мы не думаемъ, однако, чтобы онъ долженъ былъ вызывать особенное безпокойство за результаты еврейскаго хозяйства.

Переходимъ къ другимъ сторонамъ, раскрытымъ данными Кре-<sup>Нѣкоторыя по-
дробности
приобрѣтенія
евреями имѣ-
ній.</sup> дитнаго Общества. Нѣкоторыя изъ нихъ касаются способовъ и времени приобрѣтенія имѣній евреями. Достойно сожалѣнія, что эти данныя собраны относительно одной лишь Калишской губерніи.

Изъ 37 имѣній, принадлежащихъ въ этой губерніи евреямъ, 8 приобрѣтены евреями съ публичныхъ торговъ въ теченіи слѣдующихъ лѣтъ:

съ 1873 г.	1	имѣніе въ колич.	1.551	моргъ.
" 1881	" 1	" " "	259	"
" 1882	" 2	" " "	1.466	"
" 1883	" 1	" " "	252	"
" 1884	" 1	" " "	489	"
" 1885	" 2	" " "	1.711	"

Итого . . . 8 имѣній въ колич. 5.731 моргъ.

Имѣнія, поступающія въ продажу за долги, обыкновенно находятся въ положеніи крайне запущенномъ. Но, кромѣ имѣнія купленного въ 1873 году, всѣ прочія имѣнія приобрѣтены еще такъ сравнительно недавно, что и дурное ихъ положеніе не могло бы свидѣтельствовать о плохомъ хозяйствѣ евреевъ. Всякій, кто хотя сколько нибудь знакомъ съ дѣломъ устройства правильного сельскаго хозяйства въ имѣніи, гдѣ оно было въ упадкѣ, согласится съ нами. Теперь, если мы предположимъ, что въ прочихъ губерніяхъ существующія отношенія одинаковы (ибо нельзя же полагать, чтобы для цѣлей общаго изслѣдованія избраны были исключительныя условія Калишской губерніи), то точно также какъ найденные въ этой губерніи 19% имѣній въ дурномъ состояніи (7 имѣній изъ 37), они показываютъ только, что часть хозяйствъ еще не успѣла оправиться въ рукахъ евреевъ.

Въ данныхъ Кредитнаго Общества находимъ далѣе:

Въ періодъ времени съ 1860 по 1865 евреями приобрѣтено 2 имѣнія.

"	"	"	1866 — 1870	"	"	2	"
"	"	"	1871 — 1875	"	"	13	"
"	"	"	1876 — 1880	"	"	7	"
"	"	"	1881 — 1885	"	"	12	"

Всего . . . 36 имѣній.

Изъ этого можно заключить, что однако времени для того, чтобы проявить послѣдствія хищническаго хозяйства евреевъ прошло достаточно, такъ какъ изъ числа купленныхъ евреями имѣній семнадцать были приобрѣтены ими до 1875 г. Слѣдовательно существуютъ данныя фактическія, на которыхъ и слѣдуетъ основывать

заключенія вмѣсто того, чтобы принимать одни предположенія въ основу важныхъ для цѣлаго края мѣропріятій.

Выше средней нормы имѣній оказалось 168, ближе къ среднему состоянію 89 и въ состояніи хуже средняго 43. Рядомъ съ этимъ оказалось, что въ плохомъ положеніи находится только незначительное количество изъ всей принадлежащей евреямъ земли и что до плохаго положенія эти имѣнія доведены были едвали не прежними владѣльцами въ періодъ времени, предшествовавшій принудительной ихъ продажѣ.

Наши данныя изъ ипотекъ относятся къ 1890 году. Если сравнить ихъ съ цифрами 1885 года, то оказывается, что еврейское землевладѣніе хотя и возросло въ это пятилѣтіе, но весьма незначительно. Разсчитывая, что величина имѣній съ неопредѣленнымъ пространствомъ земли въ среднемъ выводѣ одинакова съ числомъ моргъ въ имѣніяхъ опредѣленнаго размѣра, получимъ цифры; для сравненія съ данными 1885 года:

Губерніи:	1885	1890	Прибыло.	Убыло.
Калишская	48,673 м.	63,464 м.	+14,791	—
Петрковская	58,739 "	37,971 "	—	—20,768
Плоцкая	35,737 "	54,212 "	+18,475	—
Сувацкая	56,011 "	62,720 "	+ 6,709	—
Сѣдлецкая	46,895 "	34,296 "	—	—12,599
Итого въ 5 губ.	224,055 м.	252,663 м.	+39,975	—33,367

Въ общемъ результатѣ за періодъ 1885—1890 произошло увеличеніе еврейскаго землевладѣнія на 6,608 м.

Обращаемъ вниманіе на то обстоятельство, что 16% всѣхъ ипотечныхъ обязательствъ принадлежатъ евреямъ и что только въ рѣдкихъ случаяхъ они обезпечены первыми номерами въ ипотекахъ; громадная же часть ихъ слѣдуетъ позади долговыхъ обязательствъ, заключенныхъ съ займодавцами христіанами.

Подъ такого рода обезпеченія настоящіе капиталисты не помѣщаютъ своихъ капиталовъ. Долги эти возникаютъ болѣею частью изъ торговыхъ сдѣлокъ. Поэтому весьма вѣроятно, что когда евреямъ придется покупать имѣнія, спасая свои капиталы,

то у нихъ не хватитъ денегъ на веденіе правильнаго хозяйства. Вернуть свои деньги они въ такомъ случаѣ большею частью расчитываютъ или при посредствѣ распродажи земли по частямъ (parcellasya) или же прямо расхищеніемъ всего, что осталось въ имѣніи пригоднаго для продажи (лѣсъ, сады, орудія, живой инвентарь, даже строенія).

Свѣдѣнія, собранныя Кредитнымъ Обществомъ въ 1885 году, неполны. Въ то время явленіе упадка цѣнъ на землю не обнаруживалось такъ рѣшительно, какъ теперь. Наконецъ характеристика состоянія имѣній, сдѣланная имъ лишь въ общихъ чертахъ, недостаточна.

Въ настоящее время мы не располагаемъ данными относительно каждаго отдѣльнаго хозяйства, что однако совершенно необходимо. Необходимы свѣдѣнія о состояніи полеводства, о качествѣ почвы и характерѣ ея обработки, объ инвентарѣ, о качествахъ и количествѣ построекъ, о положеніи сервитутовъ, о разграниченіи съ сосѣдними владѣльцами и проч.

Неизбѣжность
подробныхъ
ислѣдованій.

Еслибъ мы обладали всѣми подробными свѣдѣніями о состояніи каждаго имѣнія, то только въ такомъ случаѣ были-бы возможны точныя указанія по предмету еврейскаго хозяйства. Такого рода свѣдѣнія представляютъ крайнюю необходимость для возможности правильнаго сужденія не только объ имѣніяхъ купленныхъ евреями, но и вообще о состояніи сельскаго хозяйства страны.

Кредитъ и задолженность мелкаго землевладѣнія.

Если до сихъ поръ въ нашихъ разсужденіяхъ мы имѣли въ виду одну только болѣе крупную земельную собственность, обнимающую около половины всего пригоднаго для земледѣлія пространства края, то это произошло единственно вслѣдствіе того, что относительно мелкой собственности въ губернскихъ ипотекахъ мы не нашли никакихъ данныхъ. Поневоѣ ограничивъ поэтому нашу задачу, мы однако подѣлимся съ читателями хотя нѣкоторыми свѣдѣніями по вопросу о задолженности мелкой собственности. Безъ этихъ свѣдѣній не только картина настоящаго состоянія земледѣлія осталась бы неполной, но и затемнились бы всѣ виды на его развитіе въ будущемъ.

Судьба земельной собственности всѣхъ размѣровъ, — крупной, средней и мелкой, — находится въ тѣсной взаимной зависимости. Изъ какихъ бы причинъ и условій ни возникло настоящее положеніе, но взаимное отношеніе разнаго рода землевладѣній другъ къ другу не можетъ обойтись безъ постоянныхъ услугъ одного другому и вліяній другъ на друга. Веденіе хозяйства и размѣры его, наемъ и распродажа земли участками, все это обуславливается интересами мелкихъ земледѣльческихъ единицъ, владѣющихъ землей по сосѣдству. Наоборотъ мелкіе владѣльцы, землепашцы, вкладывающіе въ землю всѣ свои сбереженія, не могутъ обойтись безъ предложеній земли и работы со стороны крупныхъ собственниковъ имѣній.

Взаимныя
отношенія
между собственниками
крупными и
мелкими.

Естественнѣе всего поэтому искать пріобрѣтателей на землю предназначенную въ продажу, между этими прирожденными земледѣльцами, у которыхъ никогда нѣтъ недостатка въ желаніи прикупить лишній клочекъ земли. Разсчитывать на этихъ покупателей тѣмъ необходимѣе, что никакого иного контингента покупателей предвидѣть не-откуда. Но, именно въ виду этого, прежде

Пріобрѣтатели
земель изъ
среды мелкихъ
собственниковъ.

всего надо изслѣдовать: на сколько средства мелкой собственности и ея кредитъ въ состояніи увеличить спросъ на землю.

Недостатокъ Земельная собственность крестьянъ (особенно главная ея часть — надѣлъ 1864 года), не имѣющая къ губернской ипотекаъ никакихъ отношеній, кромѣ случаевъ исключительныхъ, лишена возможности пользованія кредитомъ въ правильной формѣ по имѣнію кредитныхъ учреждений, приспособленныхъ для этой цѣли. **Слѣдовательно** никакое точное схематическое опредѣленіе задолженности этой части землевладѣнія въ цифрахъ немыслимо.

Послѣдствія Кредитъ у нашихъ крестьянъ основанъ на случайности и отъ неустроеннаго кредита. тѣхъ роковыхъ явленійъ экономического быта, послѣдствіемъ которыхъ, безъ разумнаго общественнаго вмѣшательства въ дѣло, всегда оказывается обездоленіе слабѣйшей стороны.

У кого занимаетъ крестьянинъ. Когда дѣло идетъ о крупномъ собственникѣ, главный вопросъ состоитъ въ томъ: сколько онъ долженъ и на какихъ условіяхъ? Здѣсь же важнѣе всего знать: кто даетъ деньги? Кто удитъ въ мутной водѣ нерегулированныхъ общественныхъ отношеній? Къ кому обращается крестьянинъ въ случаѣ постигшей его нужды?

Съ достовѣрностью отвѣтить на эти вопросы едва ли кто можетъ. Только частныя указанія для отдѣльных мѣстностей могли бы иногда дать опытные люди, имѣющіе частыя непосредственныя сношенія съ народомъ, какъ напр. мелкіе владѣльцы, провинціальныя адвокаты, нотаріусы и т. д. Но изъ разсказовъ свѣдущихъ людей, какъ и изъ компетентныхъ изслѣдованій и трактатовъ по этому предмету, изъ сѣтованій на растовщичество ежедневной печати, какъ и по судебнымъ матеріаламъ, нельзя было придти къ выводу, чтобы у насъ существовалъ какой-либо особенный специальный типъ эксплуататора крестьянъ подъ видомъ доставленія имъ помощи въ видѣ кредита. Тѣмъ не менѣе не надо забывать, что то чего нѣтъ сегодня, можетъ случиться завтра.

Вопросъ о ссудахъ крестьянамъ изъ Кредитнаго Общества. По уставу Кредитнаго Общества, ссуды крестьянамъ почти вовсе исключены изъ числа операций этого единственнаго у насъ порядочно организованнаго учрежденія дешеваго кредита. § 91

устава этого общества прямо говорить, что ссуды выдаются подъ усадьбы, составляющія собственность на основаніи Выс. ук. 19 февр. 1894. года, въ такомъ случаѣ, если эта собственность внесена въ ипотеку, состоящую при окружномъ судѣ, если земля не чреполюсна и *если она составляетъ не менѣе 90 моргъ.*

Одно уже послѣднее условіе лишаетъ кредита Общества по крайней мѣрѣ 99,96% крестьянскихъ владѣній съ 8,509,074 моргами земли *).

Между тѣмъ въ томъ же 91 параграфѣ Устава далѣе сказано, что подъ такіе участки, которые состоятъ частью изъ надѣла на основаніи Высочайшаго Указа 19 ф. 1894 года, частью изъ земли, владѣемой независимо отъ этого надѣла, ссуды могутъ быть выдаваемы даже въ такомъ случаѣ, если земельное владѣніе и не достигаетъ 90 моргъ. Но кромѣ того въ § 94 прямо сказано, что *ссуда не допускается въ размѣрѣ ниже 500 р.*

Послѣднее постановленіе равносильно опредѣленію минимума размѣра мелкихъ земельныхъ имуществъ, подъ которыя Кредитное Общество выдаетъ ссуды. Такъ какъ ссуда Общества, по уставу, не должна превышать половины стоимости имѣній (§ 98), то наименьшая оцѣнка, при которой допускается кредитъ Общества должна представлять собою не менѣе 1000 рублей. Принимая же въ расчетъ, что одна морга земли по оцѣнкѣ Общества составляетъ 34½ рубля, оказывается, что при благоприятныхъ условіяхъ крестьянскія владѣнія свыше 30 моргъ не должны встрѣчать препятствій для полученія ссудъ изъ Кредитнаго Общества. Такого рода владѣній въ числѣ крестьянской земельной собственности считается 6,5%. Другими словами: безусловно не могутъ пользоваться ссудами Кредитнаго Общества 93,5% крестьянъ-собственниковъ.

На самомъ дѣлѣ, однако, если принимать въ расчетъ не одни письменныя постановленія, а вникнуть поглубже въ требованія

*) По статистическимъ свѣдѣніямъ 1878 года въ Царствѣ Польскомъ все крестьянское землевладѣніе заключается въ 611,028 усадьбахъ съ колич. земли 8,570,133 моргъ. Изъ нихъ участковъ:

болѣе 30 моргъ въ 39,469 усадьбахъ съ колич. земли 1,560,038 моргъ.

» 100 » 281 » 61,059 »

фактических условий жизни, то убѣдимся, что и эти 6,5% только въ рѣдкихъ случаяхъ въ состояніи пользоваться услугами Кредитнаго Общества. Такой кредитъ стоитъ не мало. Надо завести ипотечную книгу въ Окружномъ судѣ, произвести межеваніе земли и проч., чего большею частью крестьянинъ не счѣмѣтъ устроить безъ содѣйствія посторонней помощи. Въ виду этого заемъ въ нѣсколько сотъ или немногимъ больше тысячи рублей обошелся бы крестьянину дороже, чѣмъ у частнаго капиталиста изъ неособенно требовательныхъ.

Надо еще и то сказать, что еслибы крестьянинъ, нуждающійся въ ссудѣ для восполненія хозяйству, имѣлъ въ своемъ распоряженіи тѣ двѣсти рублей, которыя необходимы на расходы на выполненіе формальностей по полученію ссуды изъ Кредитнаго Общества, то въ большей части случаевъ онъ и не считалъ бы себя нуждающимся въ кредитѣ. Въ избѣ крестьянина тогда только возникаетъ мысль о спасеніи при помощи займа, когда изъ кошны его уйдетъ послѣдній денежный знакъ, когда у него не оказывается ни средствъ, ни времени на то, чтобы обращаться къ Кредитному Обществу. Ему приходится начать съ займа двухсотъ рублей у ростовщика на расходы по полученію ссуды Общества, а по полученіи этихъ денегъ надобность дальнѣйшаго задолжанія тотчасъ исчезаетъ. Предварительные расходы, такимъ образомъ, по своимъ послѣдствіямъ, составляютъ рѣшительное препятствіе для развитія крестьянскаго кредита въ Обществѣ.

Между тѣмъ другого учрежденія, приспособленнаго къ кредитованію крестьянъ, у насъ пока не имѣется.

Какого рода
кредитомъ
могутъ поль-
зоваться кре-
стьяне?

Обладатели мелкихъ капиталовъ, которые бы удовольствовались умѣреннымъ процентомъ, не причиняя обиды должникамъ, если бы и желали помѣщать свои деньги въ крестьянскую ипотеку, не могутъ этимъ дѣломъ заняться по неимѣнію права приобрѣтать крестьянскую надѣльную землю. Это обстоятельство лишаетъ ихъ средства полученія своихъ денегъ обратно. А такъ какъ вообще ипотека мелкой собственности представляетъ наименѣе солидное помѣщеніе для капитала, потому что въ случаѣ взысканія, оно обходится несоразмѣрно дорого въ сравненіи съ получаемымъ доходомъ отъ мелкой суммы, то при этомъ остается только въ

ходу личный кредитъ, всегда и особенно въ этомъ случаѣ, самый опасный и широко раскрывающій доступъ всевозможной эксплуатаціи.

Часть завѣсы, прикрывавшей тайну крестьянскаго кредита, приподнята г. Макѣвымъ, бывшимъ чиновникомъ по крестьянскимъ дѣламъ Царства Польскаго. Онъ произвелъ изслѣдованія по этому вопросу спрашивая крестьянъ Радомской губерніи о количествахъ и происхожденіи ихъ долговъ и затѣмъ опубликовалъ ихъ въ своей книгѣ: „Крестьянскій кредитъ, задолженность частная и общественная и ссудо-сберегательныя кассы“. Радомъ 1888 г. Изъ этого изслѣдованія мы узнаемъ о тѣхъ общественныхъ отношеніяхъ, какія образуются на почвѣ вышеизложенныхъ бытовыхъ условий.

Изслѣдованіе
г. Макѣва о
задолженно-
сти крестьянъ
Радомской
губерніи.

Авторъ обращаетъ вниманіе на то обстоятельство, что хотя онъ лично изслѣдовалъ дѣло въ одной Радомской губерніи, но что имъ можно придать значеніе болѣе обширное, потому что положеніе крестьянъ во всѣхъ прочихъ губерніяхъ Царства Польскаго ничѣмъ не отличается отъ Радомской.

Г. Макѣвымъ подвергнуты опросу 543 хозяина. Изъ нихъ 250, т. е. 46% оказались имѣющими частные долги. Должники эти въ общемъ обладали 2,153 моргами земли, а весь долгъ въ совокупности представлялъ въ общемъ итогъ 19,286 рублей 67 коп. Средній размѣръ земельной собственности составлялъ слѣдовательно 8 $\frac{1}{4}$ моргъ земли, а средняя цифра долга приходилась на каждого хозяина 77 рублей 14 коп. На одну моргу приходилось 9 руб. долга.

Что касается источника займовъ, то изъ 250 хозяевъ 3 заняли деньги у помѣщиковъ, 4 у евреевъ, 185 у достаточныхъ крестьянъ, 9 у крестьянъ и евреевъ, 10 у различныхъ лицъ и наконецъ въ 2 случаяхъ оказалось, что въ числѣ займодавцевъ состоятъ одновременно и братья крестьянина—должника и еврей.

Источники
крестьянскаго
кредита.

Причины задолженности этихъ 250 хозяевъ, по изслѣдованію г. Макѣва, слѣдующія:

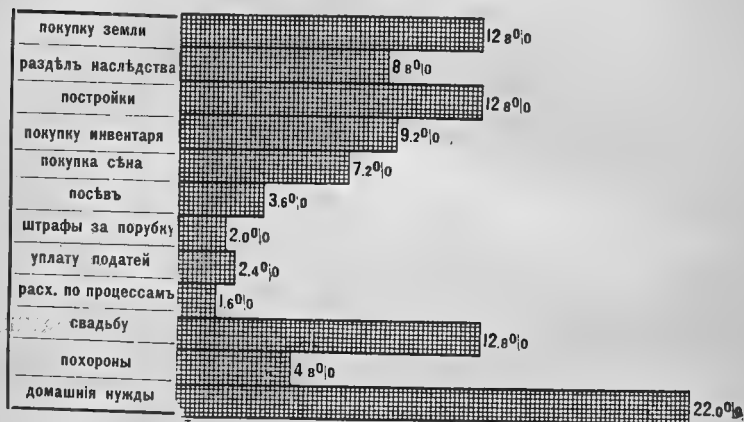
Происхо-
жденіе кре-
стьянскихъ
долговъ.

32 займа совершены на покупку земли; 22 на выплату наследниковъ; 32—на поправку старыхъ и возведеніе новыхъ построекъ; 23—на покупку скота; 32—на устройство свадьбы; 12—на похороны; 18 на покупку сѣна и другихъ продуктовъ; 9 на посѣвъ; 5—на внесеніе штрафа за лѣсныя порубки; 6 на уплату

податей; 4 на расходы по судебным процессам и 55 — на разные домашние нужды.

Цифры эти достаточно характерны и красноречиво рисуют всю ограниченность потребностей крестьянского быта. Если представить их графически, то, принимая общее число долгов (250) за 100, процентное отношение разных причин, вызвавших заем, окажется в следующем виде:

Из общего числа долгов приходится на:



Большая часть займовъ крестьянъ обращается на производительные расходы.

Изъ этого видно, что болѣе $\frac{1}{3}$ части изъ занятыхъ денегъ происхожденіемъ своимъ обязано землѣ, т. е. они пошли или на приобрѣтеніе ея или на выплату за доли сонаслѣдниковъ, въ случаѣ если наслѣдованный участокъ не могъ быть раздѣленъ въ натурѣ и перешелъ цѣликомъ къ одному изъ наслѣдниковъ (законъ не дозволяетъ дробленія крестьянскихъ участковъ въ Царствѣ Польскомъ ниже 6 моргъ).

Приведенныя цифры доказываютъ, что займы крестьянъ обращаются вообще на производительные расходы.

Отдѣльный примѣръ крестьянскаго кредита.

Чтобы показать, какъ тяжело обходится въ средѣ мелкаго землевладѣнія кредитъ, г. Макѣвъ приводитъ слѣдующій фактичскій примѣръ: крестьяне заняли у кредитора 140 р. и хотя упла-

чивали за него въ теченіи 12 лѣтъ, но долгъ возросъ за это время до 400 р., причемъ кредиторъ однихъ процентовъ получилъ 1500 р.

Какъ ни печаленъ этотъ единичный примѣръ, но изслѣдованія г. Маѣева особенно безотрадныя стороны вообще въ дѣлѣ крестьянскаго кредита не раскрыли. Огромное большинство людей, ссужающихъ сельскій людъ деньгами въ нуждѣ, принадлежать къ средѣ, заслуживающей полнаго къ себѣ довѣрія. Это представляетъ счастливую случайность, но во всякомъ случаѣ необычную. Разсчитывать на нее въ будущемъ, въ виду высказанныхъ выше соображеній, едва ли возможно и едва ли благоразумно. Исключеніе предмета крестьянскаго кредита изъ вопросовъ дня было бы не только легкомыслиемъ, но и пожалуй преступленіемъ противъ общественнаго благосостоянія.

Излишне доказывать, что всякое неудовлетвореніе экономическихъ потребностей съ теченіемъ времени осложняется и что отстранить это осложненіе можно только заблаговременно принявъ соотвѣтственные мѣры. Статистическія изысканія, произведенныя земствомъ Воронежской губерніи привели, напримѣръ, къ убѣжденію, что самымъ распространеннымъ видомъ займа въ этой губерніи является ссуда подъ обезпеченіе имуществомъ, причемъ взыскиваются пени и неустойки. Въ Остроогожемъ уѣздѣ изъ 400 случаевъ въ 174-хъ должникъ уплачивалъ проценты работою на заимодавца или продуктами въ натурѣ; въ 119 случаяхъ водкой и угощеніемъ, въ 59-ти наличными деньгами, въ 48-ми — деньги были заняты у родственниковъ безъ процентовъ. Высота процента зависитъ при этомъ отъ способа взиманія: наличными меньше, продуктами значительно больше. Въ Орловскомъ уѣздѣ Вятской губерніи удостовѣрено, что самымъ обычнымъ способомъ взиманія процентовъ тамъ приняты способъ уплаты работою, стоимость которой доходить до 20—30 рублей на 100 рублей долга.

Въ Московской губерніи земскій статистикъ г. Орловъ сдѣлалъ выписку изъ волостныхъ книгъ договоровъ и контрактовъ. На основаніи этихъ данныхъ, онъ вычислилъ, что въ теченіи десятилѣтія съ 1866 по 1876 годъ въ 14 уѣздахъ Московской губерніи уплочено займовъ на сумму 174,440 рублей. Сумма эта конечно гораздо ниже дѣйствительной, потому что не всѣ дого-

Послѣдствія
неустройства
крестьянскаго
кредита.

воры заносятся въ волостныя книги. Средній размѣръ процента въ Московскомъ уѣздѣ составляетъ $35\frac{1}{2}\%$. Случаются, впрочемъ, рѣдкіе примѣры займа изъ 10% , но бываютъ и выше ста процентныхъ. Штемпельные расходы и магарычъ съ своей стороны тоже увеличиваютъ расходъ заемщика. Чрезвычайно характеристично замѣчаніе изслѣдователя, что „въ крайности“ крестьяне, по ихъ собственному увѣренію, готовы платить хоть 100% въ мѣсяцъ“.

Г. Орловъ приводитъ нѣсколько примѣровъ полнаго разоренія цѣлыхъ деревень вслѣдствіе задолженности. Пользуясь безграмотностью крестьянъ, ростовщики заключаютъ съ ними условія, которыми они ихъ закабаляютъ въ долготѣнную экономическую кабалу. Кулакъ, взимающій 50% , назначаетъ съ умысломъ сроки уплаты въ такое время, когда ему извѣстно, что у крестьянина наличныхъ денегъ нѣтъ и, пользуясь этимъ, онъ принуждаетъ должника продавать скотъ или приписывать къ суммѣ долга неустойку. Случается, что ростовщикомъ бываетъ самъ волостной старшина, который для сбора податей нарочно избираетъ пору, когда въ деревняхъ менѣе всего денегъ и тогда крестьянину приходится занимать у него же деньги на всякихъ условіяхъ.

Тамъ же находимъ слѣд. примѣръ задолженности. Крестьяне деревни Борисово, потерпѣвъ въ 1871 году отъ градобитія, заняли 2.800 рублей изъ 20% . Они уплатили заимодавцу 4,400 р. и къ 1876 г. оставались еще должны 2,600 рублей.

Г. Орловъ приводитъ свѣдѣнія объ одной общинѣ, въ которой изъ 61 разоренныхъ хозяйствъ 16% хозяевъ приведены къ разоренію исключительно ростовщиками. Самымъ любопытнымъ фактомъ въ этихъ изслѣдованіяхъ надо считать тотъ, что главной причиной задолженности крестьянъ являются долги общинные (на уплаты податей или вслѣдствіе бѣдствій). Личные долги занимаютъ второстепенное мѣсто. По свѣдѣніямъ г. Орлова изъ 174,400 рублей долговъ, внесенныхъ съ 1866 по 1876 годъ въ волостныя книги, 72% этой суммы приходится на долги общинные и всего 27% на личные долги крестьянъ. Большая часть этихъ займовъ была употреблена на посѣвное зерно ($44,6\%$) и на уплату податей

(33%). Остальные деньги пошли на наемъ земли ($2\frac{1}{2}\%$) и другія потребности ($19\frac{1}{2}\%$).

По даннымъ земской статистики крестьяне Самарскаго уѣзда уплачивали (1879—1882 г.) частнымъ займодавцамъ до 40%, но при этомъ не всегда могли занять денегъ. Слѣдуетъ добавить, по тому же источнику, что займы крестьянъ не расточаются безъ нужды, а всегда идутъ на производительные расходы; но очевидно, что даже никакія улучшенія въ способахъ культуры не въ силахъ были бы уравновѣсить расходъ на такой чрезмѣрный процентъ.

Статистическія описанія Курской губ. изобилуютъ не менѣе характерными фактами. Въ одной деревнѣ Новооскольскаго уѣзда крестьянское общество занимаетъ у купца деньги и платитъ ему 60% въ годъ. Другая община беретъ у скопцовъ изъ 10% въ мѣсяцъ или за соотвѣтственную отработку. Въ уѣздѣ этомъ вошло въ обычай, что для оплаты податей перваго полугодія община занимаетъ на проценты, потому что въ это время у крестьянъ рѣдко бываютъ деньги. Банкирами въ этомъ случаѣ являются зажиточные крестьяне, купцы, духовенство, причемъ вознагражденіе колеблется между 3 и 72 рублями въ годъ на 100. Въ нѣкоторыхъ общинахъ едва $\frac{1}{10}$ часть хозяевъ свободна отъ частныхъ долговъ. У многихъ проданъ за долги скотъ. Начало задолженности считается обыкновенно отъ неурожайнаго года.

По отчету земской статистики констатировано, что въ 24 случаяхъ, занесенныхъ въ реестръ общинныхъ долговъ, въ Обо-янскомъ уѣздѣ платятъ 60% и что вообще размѣръ процента тамъ колеблется между 40 и 160%. По расчету земской статистики Тверской губерніи, крестьяне этой губерніи, уплачивая податей въ годъ до 1 милліона рублей, при этомъ занимаютъ 750 тыс. у частныхъ лицъ. Земская статистика Екатеринославской губерніи упоминаетъ о займахъ, совершаемыхъ за дорогой процентъ крестьянами для уплаты аренды за землю и на покупку рабочаго скота. По справкамъ саратовскаго статистическаго бюро, крестьяне этого уѣзда задолжали разнымъ частнымъ лицамъ 86 т. р., что составляетъ около 58 р. на душу. Общинные долги составляютъ 9,3% общей задолженности. Средній размѣръ взимаемыхъ про-

центовъ 34, а въ царицынскомъ уѣздѣ 22%. Вообще тамъ гдѣ существуютъ общинныя ссудосберегательныя кассы или сельскіе банки, кредитъ тотчасъ удешевляется и процентъ уже не превышаетъ 18%.

Размѣръ процентовъ крестьянскихъ займовъ. Однимъ словомъ, изъ данныхъ собранныхъ земскою статистикой, выходитъ, что частный кредитъ въ Великороссіи обходится крестьянамъ въ 40 — 60% годовыхъ и то только по займамъ, совершаемымъ самими общинами. Отдѣльные же хозяева платятъ и дороже, до 150%. Въ затруднительныхъ случаяхъ крестьянамъ приходится прибѣгать къ самымъ разорительнымъ способамъ добытія наличныхъ денегъ. Они нанимаются въ лѣтніе заработки продають хлѣбъ, хотя бы онъ былъ нуженъ имъ самимъ на потребленіе или на посѣвъ и не взирая на существующія цѣны. Такое положеніе, продолжаясь, увеличиваетъ задолженность болѣе и болѣе; далѣе вслѣдъ за нуждой приходитъ кабала, по поводу которой достаточно упомянуть, что лѣтняя работа, договоренная зимой, оплачивается вдвое и втрое дешевле, чѣмъ подневная работа по уговору лѣтомъ. Этимъ пользуется кулакъ, получая такимъ образомъ на свои деньги отъ 100 до 300%.

Торговля человѣческимъ трудомъ. Въ великороссійскихъ губерніяхъ въ этомъ отношеніи кулакъ держится крѣпко за свое «право» и не допускаетъ, чтобы кто нибудь высказалъ претензію на ограниченіе его практики. Открытый торгъ на человѣческій трудъ у него въ ходу и происходитъ открыто.

Подрядчики артелей, они же ростовщики, разъѣзжая по деревнямъ, раздаютъ крестьянамъ деньги, за которыя послѣдніе обязываются отработать извѣстное число дней. Но такъ какъ кулакъ для своей надобности въ трудѣ крестьянина не всегда нуждается, то онъ этотъ трудъ перепродаетъ третьему лицу за двойную и тройную цѣну. Такого рода сдѣлки распространены какъ на югѣ, такъ и на сѣверѣ. Въ зимнее время, когда бѣднѣйшимъ крестьянамъ угрожаютъ взысканія за недоимки (статист. свѣдѣнія Олонекской губ.), когда ощущается недостатокъ пищи, десятники нанимають людей за безцѣнокъ на лѣто, давая имъ задатки рублей по 15 — 30 и затѣмъ поставляя рабочія артели на промыслы

лѣсные и барочные и на поденныя работы. Очевидно, что сдѣлавшись такимъ образомъ монополистами по найму рабочей силы, эти кулаки-подрядчики получаютъ возможность навязывать свои услуги по поставкѣ рабочихъ даже крупнымъ промышленникамъ. Однимъ словомъ кулакь-ростовщикъ одновременно срываетъ процентъ и съ капитала и съ труда.

Приводимые факты краснорѣчиво свидѣтельствуютъ о крайней необходимости введенія кредитныхъ учреждений, приравленныхъ къ потребностямъ крестьянъ даже въ такихъ мѣстностяхъ Имперіи, гдѣ условія земледѣлія находятся сравнительно въ болѣе благопріятномъ положеніи. Эти факты показываютъ важность тѣхъ задачъ, которыхъ этимъ учреждениямъ предстоитъ разрѣшить.

Приводя эти данныя, доказывающія, что если въ нашемъ общественномъ организмѣ съ одной стороны накопилось такъ много слѣдствъ неосмотрительности, опрометчивости, то съ другой всегда найдется довольно людей, готовыхъ эксплуатировать безвыходную нужду, то мы вправѣ полагать, что и намъ едва ли удастся избѣгнуть необходимости тѣхъ мѣропріятій, къ которымъ въ странахъ, болѣе развитыхъ, прибѣгаютъ для противодѣйствія дѣятельности ростовщиковъ и охраненія интересовъ мелкихъ производителей.

Такъ какъ въ данномъ случаѣ дѣло идетъ собственно о земледѣліи, то не останавливаясь на ссудосберегательныхъ кассахъ разнообразнаго типа, мы обратимъ вниманіе на тѣ мѣры, какія предприняты въ послѣднія десятилѣтія въ разныхъ государствахъ Европы съ цѣлью удовлетворить потребности въ краткосрочномъ кредитѣ мелкихъ земледѣльцевъ. Такъ, напримѣръ, въ Бельгіи, не смотря на значительно высшую степень благосостоянія тамошнихъ мелкихъ сельскихъ хозяевъ, они взяты по отношенію къ кредиту подъ самую рѣшительную охрану государства. Для этого въ 1884 г. выработанъ и изданъ специальный уставъ, въ силу котораго всѣ операціи земледѣльческаго кредита переданы центральной сохранный кассѣ, имѣющей, какъ извѣстно, въ своемъ распоряженіи громадныя капиталы и повсемѣстно по всей странѣ развѣтвленія своей организаціи.

Законъ 15 апрѣля 1884 г. главнымъ образомъ былъ направ-

Мѣры противъ
ростовщи-
чества.

Земледѣль-
ческий кредитъ
для мелкихъ
собствен-
никовъ въ
Бельгіи.

ленъ къ покровительству лицамъ и учрежденіямъ, производящимъ ссуды подъ залогъ движимостей, приурочивая правила этого кредита къ существующимъ постановленіямъ объ ипотечномъ кредитѣ, какъ относительно прежнихъ ипотечныхъ заимодавцевъ, такъ и относительно владѣльцевъ, если ссудой воспользовался арендаторъ. Новый законъ рѣшаетъ этотъ вопросъ слѣдующимъ образомъ.

Важнѣйшею гарантіею займа признается „земледѣльческая привиллегія“ или такъ называемое первенство правъ заимодавца на движимое имущество должника, на посѣвы, на несобранные плоды и проч. Но предметы эти должны быть обозначены въ договорѣ подробно и точно. Право на такую привиллегію заимодавецъ пріобрѣтаетъ по заявленіи и оглашеніи о томъ чрезъ секретаря ипотеки (receveur de l'enregistrement), который вноситъ охранную отмѣтку въ спеціальный реестръ.

Правомъ первенства взысканія своего долга заимодавецъ пользуется не далѣе трехъ лѣтъ по окончаніи аренды. Претензіи же собственника къ вознагражденію за убытки, причиненные неисполненіемъ арендныхъ условій относительно ремонта зданій и обработки земли имѣютъ первенство передъ привилегированными заимодавцами. При этомъ законъ требуетъ исполненія общаго правила, чтобы заимодавецъ пользовался правами того лица, въ пользу котораго употреблены его деньги. Поэтому привилегированный заимодавецъ пользуется большими преимуществами при взысканіи своихъ денегъ, чѣмъ собственникъ. Но для этого необходимо, чтобы назначеніе данной имъ ссуды было отмѣчено въ договорѣ и согласное съ этимъ назначеніемъ употребленіе было удостовѣрено.

Краткосроч-
ный кредитъ
въ Португаліи.

Въ Португаліи вопросъ о краткосрочномъ кредитѣ разрѣшенъ такимъ образомъ. На эту цѣль обратили суммы, накопившіяся издавна въ благотворительныхъ обществахъ. Суммы эти передали въ банки, основанные при содѣйствіи частныхъ акціонеровъ.

Цѣль обезпеченія ссудъ подъ движимую сельскую собственность состояла въ томъ, чтобы земледѣлецъ имѣлъ возможность пользоваться оборотнымъ капиталомъ, заключающимся въ стоимости движимости. Для этого были изданы подробныя постановле-

нія относительно порядка заключенія займа, уплаты денегъ и взысканія. Противъ возможности злоупотребленій закономъ введены суровыя наказанія.

Роль залоговъ могутъ при этомъ играть всевозможные предметы, составляющіе собственность земледѣльца и могутъ быть отчуждены независимо отъ земельной собственности. Залогомъ ссуды можетъ служить не только движимость заемщика, но и любого изъ сосѣдей, если послѣдніе изъявляютъ на то согласіе. Въ случаѣ если закладываемый предметъ непосредственно необходимъ должнику для цѣлей производства, то отъ банка зависитъ оставленіе такого предмета въ его распоряженіи.

Высота общей суммы долга не должна превышать половины цѣнности живаго инвентаря и $\frac{1}{3}$ прочей движимости. Банкъ имѣетъ право принимать и отдѣльныя имущества, на которыхъ не наложенъ секвестръ.

Для расширенія этихъ операцій банкъ имѣетъ право выпускать облигаціи, но на сумму не большую, чѣмъ выдано ссудъ и чтобы погашеніе производилось не долѣе какъ въ теченіи пяти лѣтъ. Ссуды подъ лѣсъ, виноградники и другія плантаціи не могутъ превышать $\frac{1}{3}$ ихъ стоимости. Съ должника же не допускается взимать сразу болѣе 25% съ одного урожая.

Взысканіе производится въ слѣдующемъ порядкѣ:

Если заложенный предметъ хранится въ банкѣ, то по истеченіи срока должникъ вноситъ сумму въ теченіи льготныхъ 10 дней, въ противномъ случаѣ залогъ продается. Если заложенный предметъ находится у должника, то по прошествіи срока въ теченіи 8 дней онъ продается съ публичнаго торга. За отказъ отдать залогъ должнику угрожаетъ тюрьма (за каждые 1000 рейсовъ день ареста *). Банку предоставлено секвестровать имѣніе безъ предварительнаго представленія судебного иска. Должникъ не можетъ оспаривать распоряженій банка безъ внесенія соотвѣтственнаго залога или иныхъ гарантій, закономъ не воспрещаемыхъ.

Ссуды банка пользуются всѣми льготами ипотечнаго и общаго торговаго права, касающагося выдачи авансовъ подъ движимое и

*) 1000. рейсовъ = 5 франкамъ 65 сантимамъ.

недвижимое имущество. Это одинаково относится и къ тѣмъ случаямъ, когда заложенный предметъ остается въ рукахъ заемщика.

Дѣятельность этихъ банковъ не ограничивается выдачей ссудъ подъ залоги. Они служатъ въ тоже время и сберегательными кассами. Управление этими банками сосредоточивается въ рукахъ правленія изъ трехъ лицъ, изъ которыхъ одно или два представители благотворительныхъ капиталовъ, а прочія—тоже одно или два—представители акціонеровъ, смотря по отношенію между собой величины того и другого рода капиталовъ.

Кредитныя
учрежденія въ
Румыніи.

Замѣчательно простою организаціей отличаются учрежденія румынскія.

Въ каждомъ уѣздномъ городѣ основана касса земледѣльческаго кредита и агенты ея избираются въ предѣлахъ уѣзда. Акціонерный капиталъ одной кассы заключается въ суммѣ отъ 100 до 300 тысячъ франковъ.

Именные акціи могутъ пріобрѣтать исключительно земельные собственники страны.

До внесенія акціонерами всего капитала, правительство выдаетъ $\frac{2}{3}$ необходимой на операціи суммы, остальную $\frac{1}{3}$ даютъ мѣстныя земскія учрежденія. Срокъ ссуды не допускается болѣе, чѣмъ девятимѣсячный и выдается она не иначе, какъ за поручительствомъ двухъ другихъ собственниковъ. Заложенный предметъ оставляется на отвѣтственности заемщика подъ страхомъ, въ случаѣ его растраты, строгаго взысканія. Въ случаѣ просрочки залогъ продается безъ всякихъ судебныхъ формальностей.

Долги кассы, въ случаѣ взысканія, имѣютъ преимущество передъ частными долгами. Взысканія кассы подлежатъ одинаковымъ правиламъ съ казенными взысканіями. Первые пять лѣтъ по основаніи, касса не подлежитъ гербовой пошлинѣ. За умышленное поврежденіе заложеннаго предмета должникъ подвергается наказанію, указанному статьей о нарушеніи довѣрія. Директоръ кассы избирается общимъ собраніемъ акціонеровъ.

Парцелляція имѣній (продана въ раздробъ) и покупатели по частямъ.

Мы уже видѣли, что значительное количество имѣній и те-Гдѣ слѣдуетъ
перь ищетъ покупателей, въ ближайшемъ же будущемъ земли, по-искать поку-
ступающей въ продажу, окажется еще больше. Мы знаемъ также, пателей круп-
что покупателями на эту землю не могутъ явиться ни крупные ныхъ имѣній.
землевладѣльцы, ни иностранцы, ни евреи. На приобретаемыхъ изъ
сосѣднихъ провинцій тоже нельзя разсчитывать. Поэтому остается
обратить взоръ на контингентъ мелкихъ собственниковъ, объ эконо-
мическомъ благосостояніи которыхъ мы только что вели рѣчь.

Предположеніе о томъ, что въ этой именно сферѣ слѣдуетъ
искать приобретаемыхъ земельной собственности возникаютъ уже
изъ нѣкоторыхъ предшествовавшихъ указаній. Въ то время, когда
вслѣдствіе неблагоприятныхъ условий сельскаго хозяйства крупныя
имѣнія еле сводятъ концы съ концами, мелкое землевладѣніе,
такъ ли иначе ли, растетъ, поддерживая спросъ на землю.

Прежде всего значительный контингентъ покупателей земли мелкомѣстная
въ раздробъ можетъ доставить классъ землепашцевъ, густо насе- шляхта.
ляющихъ нѣкоторыя мѣстности края и извѣстныхъ въ немъ подъ
названіемъ загоновой (мелкопомѣстной) шляхты.

По свѣдѣніямъ, собраннымъ въ 1870 году генераломъ Ану-
чинымъ, земельная собственность этого чисто земледѣльческаго
класса населенія составляла 704.000 моргъ. Въ 1878 году она
уже дошла до 881.000 моргъ, т. е. въ теченіи 8 лѣтъ она воз-
росла на 180.000 моргъ ¹⁾. Съ этого времени увеличеніе этого

¹⁾ Точныя цифры по этой части въ 1878 г. они были слѣдующія:
владѣній выше 30 моргъ 38.187 собственниковъ, въ нихъ 534.000 моргъ.
» отъ 30 до 50 » 5.240 » 202.000 »
» » 50 » 100 » 2.159 » 145.000 »

Итого . . . 45.586 собственниковъ съ 881.000 моргъ.

вида земельной собственности не останавливалось, что уже показывает значительное число убыли въ крупномъ землевладѣніи.

Одинъ изъ лучшихъ знатоковъ хозяйственныхъ условій этого рода собственниковъ Л. Горскій говоритъ *):

„Усадьбы и земли мелкопомѣстной шляхты ничѣмъ не отличаются отъ крестьянскихъ, кромѣ развѣ того, что хозяйство ихъ вообще бѣднѣе и хуже, чѣмъ у крестьянъ“.

Вторымъ контингентомъ возможныхъ покупателей земли мѣщане-землепашцы. можно считать землепашцевъ-мѣщанъ. Ихъ довольно значительное число. Изъ нихъ 58,457 человекъ мелкихъ хозяевъ получили въ надѣлъ 443,309 моргъ. Благосостояніе ихъ вообще не выше благосостоянія мелкопомѣстной шляхты, чему способствуетъ недостатокъ заработковъ, въ которыхъ они встрѣчаются съ сильной конкуренціей евреевъ, вынужденныхъ работать за крайне дешевую плату.

Изъ этого слѣдуетъ, что предназначенная къ сбыту земля крупныхъ собственниковъ найдетъ спросъ со стороны мелкой шляхты и отчасти среди мѣщанъ-хлѣбопашцевъ, но этотъ спросъ далеко не покроетъ всего предложенія. Главнѣйшими приобретателями могутъ и должны быть массы крестьянъ.

Въ 1878 году по официальной статистикѣ считалось въ Царствѣ Польскомъ 611.028 крестьянскихъ усадебъ (хозяйствъ), обрабатывающихъ 8,783.658 моргъ земли **).

Слѣдовательно число крестьянскихъ усадебъ въ 6 разъ больше такого же числа хозяйствъ мелкопомѣстной шляхты и мѣщанъ-земледѣльцевъ вмѣстѣ взятыхъ, а крестьянскія земли пространствомъ превосходятъ количество земли, владѣемой мелкой шляхтой и мѣщанами, въ 7 разъ. Ясно, что въ этой средѣ, въ которой

*) «Взглядъ на положеніе и потребности мелкаго землевладѣнія въ Царствѣ Польскомъ».

**) Эта земельная собственность представляетъ слѣдующія категоріи владѣній:
до 10 моргъ — 247.403 усадьбы съ общимъ количествомъ земли 1,363.000 моргъ.
отъ 10—20 » — 230.646 » » » » 3,463.000 »
» 20—30 » — 93.510 » » » » 2,396.000 »
» 30—40 » — 25.878 » » » » 692.000 »
свыше 40 » — 13.591 » » » » 668.000 »

со времени надѣленія ея землей, уже стала сильно ощущаться тѣснота, можетъ явиться самая прочная и постоянная поддержка спросу на землю.

По вопросу о томъ, насколько стали дробнѣе крестьянскія владѣнія въ Царствѣ Польскомъ мы довольно бѣдны цифровыми данными. Кѣлецкая казенная палата, вслѣдствіе запроса министра финансовъ о причинахъ, вызвавшихъ недавнюю эмиграцію, собрала нѣкоторыя подробныя свѣдѣнія, касающіяся состоянія крестьянскаго хозяйства въ краѣ. Изъ этихъ свѣдѣній выходятъ слѣдующія сопоставленія между нынѣшними цифрами и тѣми, какія существовали въ эпоху надѣла.

Крестьяне Кѣлецкой губерніи тогда владѣли 646.285 моргами земли, а теперь у нихъ 696.380 моргъ. Приростъ 7,7%.

Число усадебъ въ то время составляло 70,466, теперь 79,089. Приростъ 12,2%.

Крестьянское населеніе губерніи состояло тогда изъ 418,643 душъ, въ настоящее время 641,881. Приростъ 53,3%. Таково несоотвѣтствіе между ростомъ населенія и увеличеніемъ земельной его собственности, дающей ему средства къ жизни.

Хотя число жилыхъ избъ увеличилось, но въ нихъ стало несравненно тѣснѣе, чѣмъ за четверть вѣка. Хозяйства захудали, потому что вмѣсто 1,54 морга на душу, средней цифры того времени, теперь приходится всего 1,08.

Посмотримъ съ другой стороны были ли при этомъ обстоятельства, благоприятствовавшія крестьянамъ пріобрѣтать землю.

До изданія закона 1858 г., опредѣлявшаго основанія, на ко-
 торыхъ допускались добровольныя соглашенія между помѣщиками
 и крестьянами относительно прекращенія барщины и введенія
 чинша, парцеляція имѣній почти не встрѣчалась и первые слѣды
 появляются въ ипотечныхъ книгахъ лишь въ 1859 году.

Условія, препятствовавшія
и облегчавшія
покупку земли
крестьянами.

Постановленія 1861 и 1862 г. объ очиншеваніи еще болѣе расширило возможность пріобрѣтенія земли крестьянами. Прежніе владѣльцы, потерявъ даровую силу рабочихъ, вынуждены были стѣснить границы своихъ владѣній. Пришлось перейти къ менѣ экстенсивному хозяйству, отдѣлаться отъ пространствъ, не при-

носящихъ соотвѣтственнаго, а иногда и никакого дохода. Впрочемъ движеніе къ приобрѣтенію земли не особенно быстро распространилось въ крестьянской средѣ. Вскорѣ затѣмъ (указомъ 1864 г.) были надѣлены землей всѣ крестьяне, коихъ въ то время указъ засталъ на помѣщичьей землѣ. Но стремленія къ дальнѣйшему приобрѣтенію въ собственность земли еще не были особенно замѣтны. Крестьяне не успѣли еще осмотрѣться въ новомъ положеніи и, быть можетъ, прислушивались къ толкамъ о новыхъ надѣлахъ. Съ другой стороны и землевладѣльцы не могли тотчасъ приступить къ урегулированію своихъ хозяйствъ до окончательнаго разъясненія по устройству повинностей и сервитутовъ. Переходъ совершенъ былъ быстро и неудивительно, что онъ сопровождался большою нерѣшительностью съ обѣихъ сторонъ.

Матеріальныя
препятствія.

Но, кромѣ того, препятствіемъ къ приобрѣтенію земли покупкой, было и отсутствіе необходимыхъ для этого средствъ у крестьянъ. Въ превосходномъ изслѣдованіи по этой части Л. Гурскаго «Объ экономическомъ состояніи мелкаго землевладѣнія въ Ц. П.» мы находимъ слѣдующее описаніе крестьянскихъ хозяйствъ въ эпоху существованія барщины. „Хозяйства эти были запущены и основывались на трехполяхъ, въ которомъ преобладалъ засѣвъ худшихъ сортовъ зерна и картофеля. Кормовыхъ растений въ нихъ не производили, а все полеводство ограничивалось стараніемъ прокормиться, причемъ условій для введенія улучшеній въ хозяйства въобще не было. Заботы владѣльцевъ состояли лишь въ томъ, чтобы имѣть тягло для своего хозяйства. Крестьянскія постройки вообще были плохи. Избы были небольшія и низкія. Одинъ неурожайный годъ обыкновенно уничтожалъ все имущественное благосостояніе крестьянина и тогда только, по необходимости являлась помощь со стороны помѣщика. До новой жатвы нерѣдко крестьянамъ не хватало своего хлѣба. Пьянство сильно господствовало. Поощреніемъ къ работѣ, наградою за хорошее выполненіе работы, чаще всего являлась водка и поэтому, корчма, была доходной статьей для помѣщика. Несмотря на такой упадокъ матеріальнаго состоянія и отсутствіе всякаго умственнаго развитія между крестьянами, проступки и преступленія, надо это при-

знать, были явленіемъ, сравнительно рѣдкимъ. Нравы, вообще отличались мягкостью. Послушанія было много, но толку мало“.

«Хозяйство крестьянъ, бывшихъ на чиншевомъ правѣ, велось лучше. Наибольшимъ благосостояніемъ отличались крестьяне тѣхъ имѣній, напримѣръ казенныхъ и жалованныхъ, въ которыхъ очиншеваніе ихъ соединялось съ рациональнымъ устройствомъ усадебъ. Благосостояніе крестьянъ выдѣлялось въ кн. Ловичскомъ и въ тѣхъ частныхъ владѣніяхъ, въ которыхъ чиншъ былъ очень невеликъ и гдѣ крестьяне пользовались бесплатно или за очень дешевою оплатою выгонами и лѣсомъ. Но не надо забывать, что число очиншеванныхъ крестьянъ уже давно доходить до одинаковой цифры съ состоявшими на барщинѣ *). Это обстоятельство, въ связи съ прогрессомъ хозяйства въ фольваркахъ, требовавшихъ все болѣе и болѣе рабочихъ, сдѣлало то, что въ общемъ положеніе сельскаго населенія улучшилось, о чемъ свидѣтельствуетъ и фактъ его значительнаго прироста. Въ 1816 году всего сельскаго населенія въ Ц. П. было около 2 миліоновъ, а въ 1858 г. — 3.600,000, что составляетъ увеличеніе въ теченіе 42 лѣтъ на 80%».

Но заключеніе о возрастаніи благосостоянія по одному увеличенію числа населенія весьма относительно. Сорокадвухлѣтній періодъ времени слишкомъ великъ для того, чтобы изъ прибыли населенія придти къ какимъ либо выводамъ, которыми можно было бы опредѣлить степень благосостоянія крестьянъ въ новѣйшую эпоху, когда для нихъ явилась возможность пріобрѣтать землю въ собственность. Для этого возьмемъ меньшіе промежутки времени.

Съ 1832 по 1846 годъ ростъ населенія былъ значительный: на каждую тысячу въ годъ прибывало 17 душъ. Въ слѣдующее десятилѣтіе прироста не только не оказалось, но статистическія данныя указываютъ даже на убыль населенія. Съ 1856 по 1862 встрѣчаемъ опять 9,6 ч. прироста на тысячу въ годъ. Въ десятилѣтіе съ 1863 по 1872 годъ — 23 ч. на тысячу. Съ 1873 по 1882 — 15. Съ 1883 по 1887 — средній годовой приростъ на тысячу былъ 14; въ 1887 году — 17; въ 1888 — 15; въ 1889 — 14.

*) Въ 1859 году состояло: усадебъ чиншевиновъ 52,506, очиншеванныхъ, по обязанныхъ барщиной 31,639, барщинныхъ 124,840. Итого 208,982 усадебъ.

Эти цифры дѣйствительно показываютъ на быстроту увеличенія населенія. Въ русскихъ губерніяхъ оно составляла въ 1881—1885 гг. — 15, въ Пруссіи — 12, въ Австріи — 7, въ Англіи — 14, въ Италіи и Бельгіи — 9, во Франціи всего 2 человѣка годовой прибыли на 1.000.

Основываясь на данныхъ этого сравненія, можно было бы придти къ выводу, что благосостояніе массы населенія въ періодъ 1847—1855 г. умалось, что въ семилѣтіе, предшествовавшее надѣлу, оно уже было значительно (приростъ 9,1 на 1.000 въ годъ), а въ послѣднее время оно быстро подвигается впередъ. Отсюда прямое заключеніе, что средства крестьянъ для дальнѣйшаго пріобрѣтенія земли должны были увеличиться. Но предположеніе это подтверждается фактами лишь до извѣстнаго предѣла. Значительный прогрессъ въ благосостояніи крестьянъ замѣчался лишь въ первые 20 лѣтъ послѣ надѣла, но затѣмъ онъ остановился и являются даже опасенія, чтобы онъ не обратился вспять. Такой выводъ лучше всего оправдывается цифрами, касающимися пріобрѣтенія земли такъ называемыми парцелянтами. Эти цифры мы далѣе приводимъ.

Отношеніе общественнаго мнѣнія къ парцеляционному движенію.

Дѣло парцеляцій земли вызвало у насъ самыя разнообразныя мнѣнія. И это весьма естественно. Каждое новое общественное явленіе имѣетъ свойство пробуждать въ однихъ воодушевленіе, въ другихъ опасеніе. И первое и второе чаще всего отличаются преувеличеніемъ и лучше всего если и то и другое разсѣивается безпристрастнымъ изслѣдованіемъ, основаннымъ на фактическихъ данныхъ. Но несомнѣнно то, что пока дѣло въ зачаточномъ состояніи, пока оно находится въ поискахъ лучшаго выхода на путь развитія, не оказывается фактичныхъ данныхъ и вмѣсто нихъ приходится руководствоваться одними болѣе или менѣе вѣроятными предположеніями.

Между тѣмъ вступительный фазисъ парцеляціи пережить и теперь уже явилась возможность говорить о ней хотя съ нѣкоторыми цифровыми данными въ рукахъ.

Изъ числа 9.429 имѣній, вошедшихъ въ нашъ обзоръ, 1.465, т.е. 15%, уже подверглось отчужденію посредствомъ раздробленія.

Земельный банкъ въ Познани, признавъ и объявивъ парцеляцію своею главнѣйшею задачею вслѣдствіе направленія дѣятельности извѣстной колонизаціонной комиссіи, покушеніямъ которой онъ старался противодействовать, находилъ оправданіе для своего образа дѣйствій въ программѣ дѣятельности и стремленіяхъ цѣлаго населенія.

Комиссія, избранная съѣздомъ экономистовъ и юристовъ 1887 года въ Бракѣ, единогласно рѣшила, что дѣло ликви- Мнѣніе г. Гурскаго. дированія крупныхъ имѣній, которыя въ нынѣшнихъ условіяхъ не могутъ удержаться въ прежнемъ положеніи, составляетъ предметъ заботъ не для однихъ лично заинтересованныхъ владѣльцевъ, а должно входить въ число вопросовъ общественныхъ. Не нарушая собственности, общество имѣетъ право и обязанность изыскивать средства и принимать мѣры къ обезпеченію перехода земель въ руки, представляющія наиболѣе гарантій для производительности страны. Необходимость регулированія перехода части крупныхъ владѣній въ пользу мелкихъ хозяйствъ у насъ вполне признана. Тѣмъ не менѣе общихъ изслѣдованій по этому вопросу и до сихъ поръ не имѣется. Не повлиялъ въ этомъ отношеніи даже краснорѣчивый и вѣскій голосъ г. Л. Гурскаго, который въ своей статьѣ о мелкомъ землевладѣніи указывалъ на крайнюю нужду въ такихъ изслѣдованіяхъ. Авторъ утверждаетъ въ ней, что «мелкая земельная собственность призвана къ тому, чтобы значеніе ея для хозяйства цѣлаго края возрастало и что поэтому положеніе ея и условія, благоприятствующія ея развитію должны интересоваться каждаго мыслящаго человѣка, но для этого, прежде всего надо чтобы вмѣсто легкомысленныхъ и пристрастныхъ сужденій о предметѣ, занялись основательнымъ его изученіемъ». Авторъ указываетъ при этомъ на образцовые труды по той же части иностранныхъ изслѣдователей, которые могли бы послужить примѣромъ для такого же предпріятія у насъ *).

На этотъ разъ мы ограничимся представленіемъ общей кар- Обзоръ развитія парцеляціи. тины состоянія мелкаго землевладѣнія, возникшаго изъ раздроб-

*) «Pogląd na stan i potrzeby własności drobnej w Królestwie Polskim» Niwa. 1889.

ленія 1465 имѣній въ уѣздахъ Царства Польскаго, на сколько оно уясняется изъ записей ипотечныхъ книгъ.

Прежде всего намъ необходимо прослѣдить въ какомъ направленіи развивалось дѣло парцеляціи за это время: вела ли она въ большинствѣ случаевъ лишь къ отторженію отъ крупныхъ имѣній участковъ земли или же подвергала ихъ раздробленной продажѣ цѣликомъ?

Въ «Памятной книжкѣ Общества Земельнаго кредита на 1884 г.» подтверждается фактъ, что въ теченіи двадцати лѣтъ господствующее стремленіе приобретать землю выражалось преимущественно въ раздробленіи крупныхъ земельныхъ имуществъ на мелкіе, отдѣльные участки. За начало этого стремленія принимается 1864 годъ. По словамъ той же «Памятной книжки» сказанное стремленіе въ послѣднія десять лѣтъ создало въ Царствѣ Польскомъ большое число мелкихъ самостоятельныхъ хозяйствъ, посредствомъ такъ называемой *парцеляціи*.

Нѣкоторое понятіе о развитіи этого экономическаго процесса мы можемъ составить по отчету Главной Дирекціи Кредитнаго Общества. Собственно говоря каждое имѣніе или участки, предназначенныя къ парцеляціи, должны быть освобождены отъ отвѣтственности за долгъ Кред. Общества. Но хотя эта формальность и не всегда исполняется, однако во второй половинѣ 1867 года такихъ освобожденій было 25, между тѣмъ какъ въ первой ихъ было всего 7. Эти цифры стали затѣмъ возрастать:

имѣній.

въ 1-е полугодье 1879	освободилось отъ долга Кр. Общества	65
во 2-е	»	79
въ 1-е	1880	60
во 2-е	»	84
въ 1-е	1881	106

Къ сожалѣнію съ этого времени Гл. Дирекція Кр. Общ. прекратила въ своихъ отчетахъ сообщеніе цифръ освободившихся отъ долга имѣній.

Данныя г. Романовскаго
для Радомской
губерніи.

Болѣе новыя и обстоятельныя свѣдѣнія мы можемъ извлечь непосредственно изъ ипотечныхъ книгъ. Для примѣра избираемъ

Радомскую Губернію, потому что мы здѣсь имѣемъ возможность провѣрить и дополнить собранныя нами свѣдѣнія цифрами извѣстнаго и весьма цѣннаго труда г. Романовскаго, опубликованнаго въ „Газетѣ Радомской“.

Первые слѣды парцеляцій въ ипотечныхъ книгахъ этой губерніи относятся къ 1859 году. Въ это время парцеляціи надверглись два имѣнія; одно изъ нихъ цѣликомъ, другаго извѣстная часть. Послѣ этого въ 1861 году совершилась парцеляція цѣлаго имѣнія въ Козеницкомъ уѣздѣ и части имѣнія въ Сандомирскомъ уѣздѣ. До 1865 года является перерывъ въ сдѣлкахъ этого рода, но затѣмъ они происходятъ одновременно въ нѣсколькихъ уѣздахъ и становятся обычнымъ явленіемъ въ губерніи.

Изъ тѣхъ же данныхъ оказывается, что парцеляція цѣлыхъ имѣній случается гораздо рѣже, чѣмъ раздробительная продажа части имѣнія. Съ 1859 по 1889 годъ включительно въ Радомской губерніи пошло на парцеляцію цѣлыхъ имѣній 94 съ 42,000 моргами, между тѣмъ какъ въ тоже время распродано 512 частей имѣній съ 105,000 моргъ, т. е. количествомъ земли почти въ $2\frac{1}{2}$ раза большимъ, чѣмъ въ имѣніяхъ цѣликомъ разпарцелованныхъ.

Нижеслѣдующее сопоставленіе показываетъ отношеніе цифръ поступившей въ парцеляцію земли въ различные пятилѣтія, начиная съ 1865 года. Если все количество этой земли обозначимъ цифрою 100, то получимъ, что

	цѣлыми имѣніями.	частями.
до 1865. года изъ этого количества продано	3,7%	0,6
1865—1870 „ „ „ „	10,4	10,5
1870—1875 „ „ „ „	24,0	17,1
1875—1880 „ „ „ „	27,9	28,0
1880—1885 „ „ „ „	30,7	34,9
1885—1890 „ „ „ „	3,3	8,9
	100	100

До послѣдняго (1885—1890) пятилѣтія парцеляція возрастала постоянно. Мелкіе собственники болѣе и болѣе раскупаютъ

земли участками, какъ цѣлыя имѣнія, такъ и отдѣльныя ихъ части и количество земли, поступившей въ парцеляцію въ 1880—1885 превышаетъ втрое количество распроданной земли въ пятилѣтіе 1865—1870.

Ослабленіе
парцеляціи съ
1885 года.

Съ 1885 года парцеляція хотя и происходитъ во всѣхъ уѣздахъ, какъ это видно изъ ипотечныхъ книгъ, но значительно уменьшилась. Несомнѣнно, что объясненія этому слѣдуетъ искать не въ одной какой либо причинѣ. Не могло тутъ не повліять пониженіе цѣнъ на произведенія земли; доходность ея въ это время стала падать и меньше привлекать покупателей. Легко предположить еще, что тому отчасти содѣйствовало выжиданіе открытія дѣйствій крестьянскаго банка, которое сначала долго отсрочивалось, а затѣмъ операціи его отличались крайней сдержанностью. Въ добавокъ къ этому, въ это самое время сельское населеніе стало отвлекаться отъ своихъ хозяйствъ выгодными посторонними заработками, о которыхъ далѣе будемъ говорить. Сбереженія же мелкихъ земледѣльцевъ, доселѣ весьма охотно употреблявшіеся на пріобрѣтеніе земли, въ послѣдующіе затѣмъ годы не только не возрастали, но и таяли подъ вліяніемъ недоборовъ отъ скудныхъ урожаевъ.

Недостаточность данныхъ
ипотеки.

Очень вѣроятно, что извѣстная часть происшедшихъ парцеляцій вначалѣ не оставляетъ слѣда въ ипотечныхъ книгахъ. Бываютъ сдѣлки на покупку земли, по которымъ мелкіе пріобрѣтатели земли принимаютъ на себя обязательство уплаты по частямъ и только послѣ окончательнаго разсчета приступаютъ къ совершенію купчей и включенію сдѣлки въ ипотеку. Кромѣ того въ имѣніяхъ нуждающихся въ рабочей силѣ часто уступаются участки земли на основаніи домашнихъ условій съ тѣмъ, чтобы регуляцію въ ипотеку произвести послѣ выполненія обязательствъ, а до того времени о сдѣлкѣ вовсе не упоминается въ ипотечныхъ книгахъ.

Необходимость спеціальныхъ изслѣдованій.

Только подробныя изслѣдованія на мѣстѣ и повсемѣстно могли бы выяснить и опредѣлить размѣры всѣхъ подобныхъ сдѣлокъ. Во всякомъ случаѣ несомнѣнно, что приводимыя нами цифры сдѣлокъ ниже дѣйствительныхъ.

Въ общественномъ и хозяйственномъ отношеніи существуетъ большая разница между двумя родами парцеляцій, между распро- дажей всего имѣнія по участкамъ и сбытомъ нѣкоторыхъ менѣе необходимыхъ или менѣе удобныхъ угодій.

Общественное
значение круп-
ной собствен-
ности и опас-
ность полной
парцеляціи
имѣній.

Въ первомъ случаѣ польза происходящей чрезъ это перемѣны для страны весьма спорная. Постепенное изъ года въ годъ исчез- новеніе крупной собственности въ краѣ можетъ повлечь къ вред- нымъ и опаснымъ послѣдствіямъ. Прогрессированіе земледѣлія возможно лишь при условіи, чтобы въ краѣ были сельскіе хозяева съ тою степенью знаній и матеріальнаго достатка, какіе необхо- димы для постепеннаго развитія дѣла. Въ противномъ случаѣ ему, какъ и каждому иному промыслу, угрожаетъ застой, вызывающій неустрашимые ничѣмъ кризисы. Большія хозяйства должны пред- ставлять собою тѣ очаги полезныхъ знаній, изъ которыхъ распро- страняются всякаго рода техническія улучшенія.

И въ средѣ мелкихъ землевладѣльцевъ могутъ быть люди способные и прошедшіе высшія школы, но безъ обезпеченнаго состоянія и независимаго положенія; они не могутъ посвящать достаточно времени и средствъ на введеніе усовершенствованій въ хозяйство, дорого стоящихъ и часто встрѣчающихся неудачи. Разсматривая вопросъ, такъ какъ онъ существуетъ въ дѣйстви- тельности, мы должны признаться, что хозяйство нашихъ мелкихъ собственниковъ ведется самыми примитивными способами и что исчезновеніе крупныхъ хозяйствъ было бы равносильно угасанію свѣточей просвѣщенія.

Но всѣ эти соображенія не имѣютъ мѣста, когда дѣло идетъ о распродажѣ только части земли, входящей въ имѣнія круп- ныхъ собственниковъ.

Парцеляція
частная и же-
лательная ея
послѣдствія.

Конечно бываютъ случаи, когда продажа первой частицы имѣнія составляетъ вступленіе на путь окончательной распродажи его; случается и то, что собственникъ въ стѣсненныхъ обстоя- тельствахъ рѣшается продать часть имѣнія, не смотря на то, что та- кимъ образомъ искажаетъ его хозяйственные достоинства. Въ боль- шинствѣ же случаевъ выдѣленіе ненужной земли изъ имѣнія пред- ставляется весьма рациональнымъ дѣломъ. Получается хорошее воз- награжденіе за имущество, мало или вовсе не приносявшее дохода.

Всѣмъ извѣстно, что очертанія границъ имѣній бываютъ крайне своеобразны. При помощи частичный парцеляціи часто достигается округленіе границъ, всегда облегчающее правильнѣйшій надзоръ и управленіе, а между тѣмъ иногда уступкой части спасается собственность. Полученныя деньги идутъ на уплату долговъ, на меліорациі имѣнія и т. д. Нерѣдко можно встрѣтить имѣнія, которыхъ размѣры не соотвѣтствуютъ денежнымъ и административнымъ средствамъ владѣльца. Достигнуть необходимаго соотвѣтствія рациональнѣе всего посредствомъ предоставленія излишнихъ участковъ земли мелкимъ приобрѣтателямъ.

Однимъ словомъ окончательная распродажа въ раздробъ цѣлыхъ имѣній можетъ повести къ ухудшенію общаго положенія земледѣлія въ странѣ, между тѣмъ какъ частичная парцеляція во многихъ случаяхъ служитъ спасительнымъ средствомъ для сохраненія крупныхъ хозяйствъ, въ тоже время создавая новый залогъ преуспѣянія въ пользу мелкихъ земледѣльцевъ.

Развитіе парцеляціи въ Радомской губерніи.

Возвращаясь снова къ сопоставленію цифръ количества произведенныхъ парцеляцій по пятилѣтіямъ, мы видимъ, что въ 1865—1870 гг. въ Радомской губерніи подверглось ей 10% всего проданнаго въ раздробъ количества земли. Въ слѣдующемъ же періодѣ парцеляціи цѣлыми имѣніями возрастаетъ почти въ два съ половиною раза и составляетъ 24%, между тѣмъ какъ частичная парцеляціи всего 17%. Съ 1875 по 1880 годъ эти цифры опять сравнялись и съ этого года сравнительно увеличивалась частичная парцеляціи. Изъ этого можно, кажется, заключить, что парцеляціи въ этой губерніи вступила на желательный путь.

Мы хотѣли бы еще обратить вниманіе на то, что стремленіе къ парцеляціи, предоставленное самому себѣ и тѣмъ измѣнчивымъ и исключительнымъ вліяніямъ, подъ гнетомъ которыхъ продажа по частямъ имѣній происходитъ въ общемъ безъ всякаго установленнаго плана, легко можетъ вмѣсто пользы, принести ущербъ въ суммѣ народнаго благосостоянія. Но дѣло въ томъ, что пока въ этомъ вопросѣ не основываться на точныхъ изслѣдованіяхъ, невозможны никакія общія мѣры для его регулированія въ какомъ либо опредѣленномъ направленіи.

Приведенныя нами цифры лишь болѣе или менѣе приближаются къ дѣйствительнымъ и конечно недостаточны для точнаго опредѣленія внутренняго характера явленія. Не подлежитъ, напримѣръ, сомнѣнію, что сервитуты должны сильно вліять на ходъ всего процесса парцеляціи имѣній. По недостатку данныхъ невозможно судить о томъ, какіе способы употребляются для огражденія продажныхъ сдѣлокъ отъ затрудненій, встрѣчаемыхъ парцеляціею вслѣдствіе сервитутныхъ обязательствъ. Можно безъ ошибки предполагать, что какъ сервитуты являются препятствіемъ къ парцелированію цѣлыхъ имѣній, такъ съ другой стороны договоры въ видахъ устраненія сервитутовъ служили иногда поводомъ для парцеляціи частичной.

Невыяснен-
ныя стороны
явленія.

Въ каждой частичной парцеляціи весьма важно знать поводы ее вызвавшіе. Интересно прослѣдить насколько, благодаря парцеляціи уничтожается или возникаетъ череполодность, а главное, въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ частичной парцеляціи прежде всего является вопросъ: представляется ли она результатомъ хорошо обдуманной хозяйственной мѣры или же это одинъ изъ способовъ временнаго отстраненія угрожающаго кризиса? Точно также намъ ничего не извѣстно о послѣдствіяхъ совершенныхъ парцеляцій: отразились ли они благотворно на имѣніяхъ или повели къ упадку ихъ хозяйства? Сверхъ всего этого, изъ отсутствія данныхъ возникаетъ сомнѣніе, не вредятъ ли крестьянамъ затрудненія, встрѣчаемыя при отстраненіи сервитовъ въ большей мѣрѣ чѣмъ самимъ владѣльцамъ.

Но, пока не будетъ заполненъ пробѣлъ въ этого рода изслѣдованіяхъ, намъ приходится довольствоваться нашими скудными свѣдѣніями по этой части, полагая, что и они всетаки прольютъ хотя сколько нибудь свѣта на интересующее насъ дѣло. Мы должны будемъ остановиться на разчетахъ, составленныхъ по извлеченіямъ изъ ипотечныхъ книгъ, касающихся цѣнъ, какія уплачивались дробными покупателями, какъ при продажѣ цѣлыхъ имѣній въ раздробъ, такъ и при частичныхъ парцеляціяхъ.

Надо замѣтить, что относительно *оцѣнки* мелкой земельной собственности данныя ипотечныхъ книгъ болѣе точны и близки

цѣны на
землю, посту-
пающую въ
парцеляцію.

къ дѣйствительности, чѣмъ когда дѣло идетъ о крупныхъ имѣніяхъ. Гербовый сборъ здѣсь не составляетъ значительнаго расхода и крестьянинъ никогда не согласится, чтобы въ ипотечную книгу внесена была цифра меньше той, какая имъ дѣйствительно уплачена.

Цѣна земли
въ Радомской
губ. при пар-
целяціи.

Колебаніе въ цифрахъ стоимости земли, приобретаемой парцелянтами Радомской губерніи, было слѣдующее:

При продажѣ въ раздробъ цѣлыми имѣніями получе-
но въ среднемъ выводѣ: При продажѣ части имѣ-
ній получено въ среднемъ
выводѣ:

До 1865 года . . .	по 20 р. за моргу	по 51 р. за моргу.
Въ 1865—70 годахъ	25 " " "	26 " " "
" 1870—75 "	32 " " "	28 " " "
" 1875—80 "	38 " " "	27 " " "
" 1880—85 "	55 " " "	52 " " "
" 1885—90 "	45 " " "	46 " " "

Средняя цѣна за все время 40 р.

38 р.

Изъ этого сравненія цифръ за 25-лѣтній періодъ видно, что цѣны, какія платились за моргу, при парцеляціи имѣній цѣлкомъ, немногимъ отличались отъ платившихся за нее при частичной мелкой распродажѣ земли имѣніями. Мы не беремъ въ расчетъ время предшествующее 1865 году, потому что парцеляція тогда случалась лишь какъ рѣдкое явленіе. Болѣе значительная разница въ покупныхъ цѣнахъ на моргу, доходящая до 11 р. замѣчается въ 1875 — 80-годахъ, въ остальное время она составляетъ 1, 2 и не выше 4 рублей. За исключеніемъ первыхъ лѣтъ и послѣдняго пятилѣтія, цѣны вездѣ выше при парцелированіи имѣнія цѣлкомъ, чѣмъ при продажѣ въ раздробъ отдѣльныхъ земельныхъ участковъ имѣнія. Что именно вліяло на это — трудно утвердительно сказать; быть можетъ одновременное дѣйствіе многихъ причинъ. И здѣсь для выясненія потребуются изслѣдованія. Кромѣ того при продажѣ цѣлыхъ имѣній мы не встрѣчаемъ особенно низкихъ цѣнъ. Всего въ двухъ случаяхъ оцѣнка морги опускалась до 20 рублей и то уже въ отдаленное время въ 1861 и 1865 годахъ. Но зато и рѣдко бы-

ваесть, чтобы эти цѣны переходили за 80 р. Наоборотъ, при частичномъ отчужденіи земли отъ имѣній, цѣны бывали то очень низкія, напр. 10, 9 и даже 8 р., то доходили до 100 р. и болѣе. Въ одномъ случаѣ заплачено 197 р. (лугъ). Низкія цѣны могли происходить вслѣдствіе низкаго качества проданныхъ земель, могли составлять и доплату въ замѣнъ сервитутовъ. Вообще высокія цѣны, показывающія достоинство отчуждаемой части имѣнія (сѣнокосы, лѣсъ, постройки), всегда служатъ указаніемъ на упадокъ и разореніе хозяйства.

Среднія цѣны, приведенныя выше, измѣняются довольно правильно. До 1885 года они возрастаютъ, что весьма естественно, ибо число парцеляцій увеличиваясь изъ году въ годъ, вызывало спросъ на землю; съ этого же года парцеляціи становятся рѣже и цѣны на землю понижаются. Но правильныя повышенья и пониженья цѣнъ болѣе замѣтны на продажахъ цѣлыми имѣніями, чѣмъ отдѣльными земельными участками. Въ первомъ случаѣ возрастаніе цѣнъ шло непрерывно и равномерно; во второмъ земля, стоявшая почти въ одной цѣнѣ 26—28 р., внезапно доходила въ 1880—1885 годахъ до 52 рублей, т. е. почти удваивается.

Такимъ образомъ вначалѣ за землю больше платили при парцеляціи земельныхъ отрѣзковъ отъ имѣній, потомъ при распродажѣ цѣлыхъ имѣній и въ концѣ концовъ цѣны сравнились при обоихъ условіяхъ.

Весьма интересно знать случайное ли это явленіе или оно связано съ дѣйствительнымъ положеніемъ хозяйства страны.

При распродажѣ цѣликомъ всего имѣнія въ общую оцѣнку входитъ стоимость построекъ, въ частичномъ это случается рѣдко. Это одна изъ причинъ разницы и надо удивляться, что размѣръ ея въ среднемъ выводѣ выражается всего двумя рублями на моргѣ.

Въ Германіи фонъ-деръ-Гольцъ *) считаетъ оцѣнку построекъ:

	новыя	старыя
<i>малой</i> , если составляютъ	20—25%	15—20%
<i>средней</i> , " " "	26—32%	21—24%
<i>высокой</i> , " " "	33—40%	25—30%

*) «Betriebslehre», Berlin. 1886.

Разница въ
цѣнахъ на
землю.

Въ Познанскомъ княжествѣ средняя стоимость земли считается 570 марокъ морга, причемъ постройки принимаются въ оцѣнку по 121 маркѣ на моргу, т. е. составляютъ 21% общей оцѣнки *).

На этомъ основаніи можно допустить, что и въ нашемъ краѣ морга земли съ постройками должна стоять въ сравненіи съ стоимостью голой земли, если не 20-ю, то по крайней мѣрѣ 10-ю процентами дороже. Между тѣмъ эта разница у насъ на 40 р. составляетъ всего 2 р., т. е. едва 5%. Слѣдовательно или постройки въ имѣніяхъ, поступавшихъ въ парцеляцію, были въ очень плохомъ состояніи и не представляли фактической цѣнности въ глазахъ покупателя или вообще въ этихъ сдѣлкахъ постройки не принимаются въ расчетъ, а цѣнятся только земля.

Въ отдѣлѣ о возникновеніи долговъ (стр. 53) были приведены цѣны, полученныя при продажѣ земли въ Плоцкой губерніи по вольной цѣнѣ и съ публичнаго торга, изъ которыхъ видно, что въ 1885 году эти цѣны были много выше чѣмъ въ слѣдующіе годы. Съ 57 рублей за моргу цѣна сразу понизилась до 48 р., а въ 1890 даже до 45 рублей.

Кромѣ того мы видимъ, что въ Плоцкой губерніи цѣна на землю, проданную съ вольной руки даже во время паденія цѣнъ, была выше той, какая существовала при парцеляціяхъ за все время съ 1869 по 1890 годъ. Въ той же губерніи даже съ аукціона имѣнія продавались дороже, чѣмъ въ Радомской губерніи при частичной парцеляціи имѣній.

Мелкая собственность въ Плоцкой губ.

Само собою разумѣется нельзя прямо сравнивать цѣны различныхъ мѣстностей. Въ данномъ же случаѣ разница происходитъ отъ того, что въ Плоцкой губерніи, какъ извѣстно, очень много мелкихъ собственниковъ. Въ 1890 году землевладѣніе этой губерніи представлялось въ слѣд. видѣ:

*) Seelhorst. «Die Belastung der Grundrente durch das Gebäudekapital in der Landwirthschaft» Iena 1890.

Въ ты́сячахъ · моргъ.

Въ имѣніяхъ:	земли удобной.	Лѣсу и заросл.	Земли неудобной.
дворянъ	580	226	44
мелкопомѣстной шляхты . .	319	42	21
крестьянъ и колонистовъ . .	548	10	18
купцовъ, мѣщанъ и проч. . .	21	0,1	0,2

Слѣдовательно всей удобной земли въ имѣніяхъ:

дворянъ	39,5%
мелкопом. шляхты . . .	21,7%
крѣстьянъ и колонистовъ	37,4%
купцовъ, мѣщанъ и проч.	1,4%

100%

Оказывается, что годной земли, принадлежащей мелким владельцам, крестьянам и шляхтѣ, около 60%. Посмотрим теперь каковы размѣры мелкой земельной собственности. Начнемъ съ шляхты. Они представляютъ населеніе въ 41,200 душъ, которому принадлежитъ 8,700 усадебъ и 382,000 моргъ земли. На каждую усадьбу приходится 44 морги, на каждого чловѣка 1,3 морги *).

Въ этотъ расчетъ, еще не вошло значительное число усадѣвъ, составляющихъ собственность многихъ лицъ.

Но возникает вопрос: сравнительно более высокая цена на землю в Плоцкой губернии не есть ли просто следствие большего числа существующих в ней мелких собственников и потому большого спроса на землю?

Кроме того надо бы исследовать еще один вопрос. Официальное дознание по поводу эмиграции раскрыло, что значительное число крестьян уже довольно давно стало выезжать в Соединенные Штаты, откуда собранные там сбережения, сравнительно боль-

Вліяніє на розвиток парцеляцій пособій, получаемихъ крестьянами отъ переселенцевъ въ Америку.

*) Земельная собственность мелкой шляхты и крестьянъ въ Плоцкой губерніи распадается на слѣдующія группы по размѣру ихъ владѣній.

	Владѣнія мелко шляхты.	Владѣнія крестьянъ.
до 3 моргъ	600 усадебъ	27,249 усадебъ
отъ 3—15 моргъ	3,000 „	19,245 „
свыше 15	5,100 „	3,187 „

Итого . 8,700 . . . Итого . 49,681 усадебъ.

шими суммами, высылало или привозило съ собою въ край. Такой ввозъ денегъ легко могъ способствовать увеличенію числа пріобрѣтателей земли.

Цѣны на парцелованную землю въ Петроковской губ.

Переходимъ теперь къ обзорѣнію Петроковской губерніи. Здѣсь цѣны на парцелованную землю оказываются еще измѣнчивѣе, чѣмъ въ Радомской. Въ Лодзкомъ уѣздѣ, напримѣръ, былъ случай покупки 34 моргъ земли по 5 руб. за моргу; въ Новорадомскомъ уѣздѣ 168 моргъ продано по 6 руб.; въ Бендинскомъ — за 96 моргъ заплачено по 7 руб., а въ Ласскомъ — по такой же цѣнѣ продано 1.309 моргъ. Рядомъ съ такими низкими цѣнами встрѣчаются сдѣлки, по которымъ платилось 311 и 321 руб. за моргу (въ Лодзкомъ уѣздѣ), а въ Бендинскомъ платили 500 р. и даже былъ случай, что три морги проданы были по 833 руб. Вообще же цѣна, превышающая сотню рублей двадцатью—тридцатью рублями здѣсь не рѣдкость. Причина этихъ высокихъ цѣнъ та, что въ Петроковской губерніи много селеній фабричныхъ, которыя хотя носятъ названіе деревень, но въ сущности находятся въ условіяхъ городовъ, гдѣ земля покупается посаженно. Достаточно привести въ примѣръ Сосновець, въ которомъ въ настоящее время 20.000 жителей, не смотря на то, что это не только не городъ, а даже и не село. Благодаря угольнымъ копаниямъ средняя цѣна морги въ Петроковской губерніи колеблется между 40 и 89 рублями.

Въ противоположность Радомской губерніи мелкіе покупатели (парцелянты) здѣсь платятъ цѣны выше, чѣмъ при сдѣлкахъ иного характера.

Размѣръ парцелованныхъ имѣній.

Затѣмъ намъ еще предстоитъ прослѣдить какого размѣра имѣнія чаще всего подвергаются парцеляціи.

Чаще всего случается продажа въ раздробъ имѣній, принадлежащихъ ко 2-й группѣ, т. е. размѣромъ въ 60 — 600 моргъ. Изъ всего числа имѣній, поступившихъ въ парцеляцію такіе имѣнія составляютъ 68,3%, а по количеству земли 71,9%.

Послѣ этой группы наибольшее количество земли уступаетъ въ дробную продажу третья группа — 18,8%, но по числу имѣній въ ней участвуетъ всего 5,8%.

Крупныя имѣнія очень рѣдко прибѣгаютъ къ этому способу распродажи маленькихъ угодій. Въ общемъ числѣ парцеляцій они составляютъ едва 0,8%, а по количеству земли 6,8%.

Въ имѣніяхъ, превосходящихъ 3.000 моргъ, парцеляція вовсе не встрѣчается.

Самыя мелкія имѣнія (до 60 моргъ), напротивъ, довольно часто продаются раздробительно. По нашимъ даннымъ насчитывается такихъ продажъ 227, что составляетъ 25,3% всего числа, но количество земли, переходящей отсюда къ парцелянтамъ, составляетъ всего 2,5%.

Весьма естественно, что владѣльцамъ крупныхъ имѣній, при сильной ихъ задолженности крайне трудно вступить въ сдѣлку съ мелкими покупателями. Последніе рѣдко бываютъ въ состояніи приобрести 15—30 десятинъ земли, а для того, чтобы парцеляція состоялась, такихъ охотниковъ надо найти заразъ 50—100 человекъ, что весьма не легко. Кромѣ того равномерно раздѣлить большое количество земли, разнородной по качеству и пользованію (пашни, луга, выгоны, неудобныя земли и проч.), на большое число покупателей, требовательныхъ и неуступчивыхъ, почти невозможно. Каждому изъ нихъ нужна пашня, нужны выгоны, нужны луга и проч. При этомъ оказывается обыкновенно въ оцѣнкѣ относительно жилаго дома и службъ, относительно сада, оранжереи, парка и проч., неустранимое разномысліе. При парцеляціи всѣ эти цѣнные части недвижимаго имущества теряютъ всякую стоимость, даже при распродажѣ небольшихъ имѣній, какъ это мы видѣли изъ вышеприведеннаго сравненія цѣнъ двоякаго вида парцеляцій.

Неудобства
парцеляціи
крупныхъ имѣ-
ній.

Съ другой стороны понятно, что и самимъ мелкимъ имѣніямъ рѣдко представляется расчетъ въ дальнѣйшемъ ихъ раздробленіи. Поэтому парцеляція и должна чаще всего случаться въ группѣ имѣній размѣромъ не свыше 600 моргъ, покупателями которыхъ обыкновенно является небольшое общество сосѣднихъ земледѣльцевъ, знающихъ другъ друга и хорошо знакомыхъ съ свойствами и достоинствомъ продаваемаго имѣнія.

Парцеляція
мелкихъ имѣ-
ній.

Размѣръ наиболѣе пригодныхъ для парцеляціи имѣній. Поставимъ слѣдующія цифры рядомъ:

	Самыхъ мелкихъ.	Небольшихъ.	Среднихъ.	Крупныхъ.
Въ общемъ числѣ имѣній	22°/о	49°/о	20°/о	6°/о
Среди имѣній, поступившихъ въ парцеляцію	25°/о	68°/о	6°/о	4°/о

Изъ этого сопоставленія выходитъ, что имѣнія отъ 60 до 600 моргъ совершаютъ не только абсолютно, но и сравнительно наибольшее число парцеляцій.

Взглянемъ на это явленіе еще ближе.

Средній размѣръ имѣній 1-й группы вообще	22,6 моргъ.
” ” ” ” ” поступившихъ въ парцеляцію	22,3 ”
” ” ” ” ” 2-й группы вообще	260 ”
” ” ” ” ” поступившихъ въ парцеляцію	230 ”
” ” ” ” ” 3-й группы вообще	925 ”
” ” ” ” ” поступившихъ въ парцеляцію	748 ”
” ” ” ” ” 4-й группы вообще	1,791 ”
” ” ” ” ” поступившихъ въ парцеляцію	1,945 ”

Средній размѣръ имѣній *первой* группы, поступившихъ въ парцеляцію равенъ среднему размѣру имѣній этой группы вообще. Это означаетъ, что всѣ размѣры данной группы одинаково пригодны для парцеляціи, какъ большіе такъ и меньшіе.

Средній размѣръ parcelованныхъ имѣній *второй и третьей* группы ниже средняго размѣра этихъ имѣній вообще. Изъ этого слѣдуетъ, что поступаютъ изъ нихъ въ парцеляцію преимущественно имѣнія съ меньшимъ количествомъ земли, т. е. еслибы на примѣръ раздѣлить 2-ю группу имѣній на 2 части по размѣру находящейся въ нихъ земли, то большая часть парцеляцій оказалась бы въ половинѣ меньшихъ имѣній. Такимъ образомъ устанавливается фактъ, что большинство парцеляцій совершается имѣніями въ 60—

330 моргъ. То-же заключеніе можно вывести и изъ того, что во 2-й группѣ развивается парцеляція именно менѣе обширныхъ имѣній, а въ 3-й число сдѣлокъ пошло на убыль. Это доказываетъ, что чѣмъ имѣнія дальше отстоятъ отъ типа 60—300 моргъ, тѣмъ рѣже среди нихъ случается парцеляція. Въ имѣніяхъ, размѣромъ около 1500 моргъ, она бываетъ лишь спорадическимъ явленіемъ, а въ группѣ свыше 3000 моргъ не стрѣчается вовсе.

Чтобы узнать до какого размѣра доходить дѣлимость участковъ пріобрѣтателей — парцелянтовъ, возьмемъ въ примѣръ ту же Радомскую губернію. Если всю землю, превращенную парцеляціей въ участки, раздѣлить на 5 категорій по величинѣ этихъ участковъ, то получились бы категоріи слѣдующихъ размѣровъ земельныхъ участковъ 1) до 10 моргъ, 2) отъ 10 до 20 моргъ, 3) отъ 20 до 30 моргъ, 4) отъ 30 до 60 моргъ и 5) свыше 60 моргъ. Распаденіе на всѣ эти пять категорій происходило равномерно. Цифры появленія участковъ всѣхъ пяти категорій до 1885 года возрастаютъ, а съ этого времени уменьшаются. Ниже мы сопоставляемъ цифры, полученные для каждой изъ помянутыхъ категорій въ продолженіи всего періода существованія парцеляцій.

Величина
участковъ при
парцеляціи.

Колоніи парцелянтовъ.	Число совершенныхъ сдѣлокъ.	%	Число пріобрѣтенныхъ парцелянтами моргъ въ тысячахъ.	%	Цѣна одной мѣры колоній моргъ.	Средній размѣръ колоній въ моргахъ.
Владѣющія менѣе 10 моргами на хозяйство.	255	42,2	28	19,0	41	6
Влад. отъ 10 до 20 м.	209	34,6	65	44,7	37	15
» » 20 » 30 »	74	12,3	29	19,9	41	24
» » 30 » 60 »	46	7,6	16	11,0	33	37
» » свыше 60 моргъ	20	3,3	8	5,4	41	150
		100		100		13
						Средній размѣръ участка для всѣхъ парцеляцій.

Большинство этих колоній — почти половина всего ихъ числа — состоитъ изъ участковъ, не превышающихъ 10 моргъ и около половины парцелерованной площади, занимаютъ участки въ 10—20 моргъ. На всѣ участки свыше этого размѣра приходится всего $\frac{1}{10}$ по числу ихъ и $\frac{1}{8}$ всего парцелованнаго пространства.

Средній размѣръ въ общемъ приходится 13 моргъ. Въ различіи цѣнъ не замѣчается определенной зависимости ихъ отъ степени раздробленія *).

Хозяйственная
стоимость
участка.

Для полного выясненія вопроса о стоимости участковъ надлежало бы узнать: въ какой мѣрѣ созданныя парцеляціей хозяйственныя единицы удовлетворяютъ экономическимъ интересамъ всего края? Въ сколькихъ случаяхъ новопріобрѣтенныя земельныя участки послужили добавленіемъ къ владѣніямъ существовавшихъ усадебъ и каковы были ихъ размѣры до дѣлки? Въ сколькихъ случаяхъ возникли новыя хозяйства и каковы размѣры ихъ зе-

*) Сводъ отчета о колонизаціи Радомской губерніи выражается въ слѣд. цифрахъ, съ подраздѣленіемъ ихъ на группы и періоды.

Періоды времени.	На одну колонію уч. до 10 моргъ.			На одну колонію уч. въ 10—20 ж.			На одну колонію уч. въ 20—30 ж.			На одну колонію уч. въ 30—60 ж.			На одну колонію участковъ свыше 60 моргъ.		
	Число сѣлокъ.	Число моргъ.	Цѣна моргъ.	Число сѣлокъ.	Число моргъ.	Цѣна моргъ.	Число сѣлокъ.	Число моргъ.	Цѣна моргъ.	Число сѣлокъ.	Число моргъ.	Цѣна моргъ.	Число сѣлокъ.	Число моргъ.	Цѣна моргъ.
За 1865	—	—	—	—	—	—	2	1029	88	2	665	17	1	495	22
1865—1870	12	1436	30	19	5477	24	15	6412	28	5	1503	16	3	592	32
1870—1875	36	4445	27	39	12662	30	17	6863	30	9	2680	30	6	1849	35
1875—1880	66	8285	33	58	21869	26	10	4959	39	10	2600	33	5	3338	40
1880—1885	89	9351	55	79	22809	53	25	9802	57	13	5950	36	5	1684	60
1885—1890	52	4471	45	14	2690	46	5	724	55	7	2894	43	—	—	—
	255	27988	41	29	65507	37	74	29289	41	46	16292	33	20	7958	41
% отношеніе къ суммѣ всего періода.	42.2%	19.0%	—	34.8%	44.7%	—	12.3%	19.3%	—	7.6%	11.0%	—	3.3%	54.0%	—
Средн. колич. моргъ колоніи.	—	6	—	—	15	—	—	24	—	—	37	—	—	150	—

мельныхъ владѣній? Для оцѣнки вліянія парцеляціи на сельское хозяйство, отвѣты на эти вопросы могли бы дать важныя указанія, но и въ этомъ случаѣ мы натываемся на совершенное отсутствіе данныхъ.

Не во всѣхъ мѣстностяхъ края развитіе парцеляціи шло одинаково и равномерно. Въ нѣкоторыхъ губерніяхъ къ ней при- бѣгли сотни имѣній, въ другихъ оказалось ихъ очень немно- го. На нижепомѣщаемой таблицѣ обозначено число имѣній посту- пившихъ въ парцеляцію изъ каждой группы имѣній, по губер- ніямъ, а рядомъ съ этими цифрами указано отношеніе, въ ка- комъ это число находится къ общей цифрѣ ипотечныхъ имѣній данной группы и данной мѣстности.

Парцеляція
въ различ-
ныхъ частяхъ
края.

Количество имѣній, поступившихъ въ парцеляцію:

Губерніи.	До 60 моргъ.	Отъ 60 до 600 моргъ.	Отъ 600 до 1500 моргъ.	Отъ 1500 до 3000 моргъ.	Итогъ имѣ- ній съ опре- дѣленнымъ количествомъ земли.	Имѣнія съ неопредѣлен- нымъ коли- чествомъ земли.
Люблинская . . (безъ двухъ уѣзд.)	58	152	5	1	216	42
Калишская . .	71	136	3	—	210	66
Петровская . .	46	110	14	1	171	71
Сѣдлецкая . .	12	111	19	2	144	102
Плоцкая . . .	23	80	8	1	112	256
Сувальская . .	16	22	1	2	41	16
Варшавская . . (два уѣзда).	1	1	—	—	2	16
Итого . .	227	612	50	7	896	569

Абсолютныхъ цифръ въ данномъ случаѣ недостаточно. Чтобы имѣть точное понятіе о размѣрахъ парцеляціи въ различныхъ мѣстностяхъ края, мы должны узнать отношеніе числа

поступившихъ въ парцеляцію имѣній каждой группы и мѣстности къ общему ихъ числу въ группахъ и мѣстностяхъ.

Процентъ имѣній парцелованныхъ въ общемъ числѣ имѣній группы и губерній.

Губерніи.	Имѣнія до 60 моргъ.	Имѣнія 60—600 моргъ.	Имѣнія 600—1500 моргъ.	Имѣнія 1500— 3000 м.	Всего имѣ- ній съ коли- чествомъ земли опре- дѣленнымъ.	Имѣній съ колич. земли неопредѣлен- нымъ.
Люблинская . (безъ двухъ уѣзд.)	13,3	34,4	3,0	1,3	19,0	11,4
Калишская .	18,0	17,6	1,0	—	13,2	19,3
Петрковская.	12,3	17,8	6,4	1,6	13,3	18,0
Сѣдлецкая .	48,0	37,5	13,1	3,0	25,7	46,0
Плоцкая .	13,2	8,8	2,8	2,7	7,9	29,5
Сувальская .	15,3	5,4	1,2	9,0	6,6	6,0
Варшавская . (два уѣзда).	4,3	1,1	—	—	1,3	18,6
Итого .	17,5%	21,1%	4,2%	1,9%	15,4%	27,1%

Наибольшее число парцеляцій (почти $\frac{1}{4}$ часть всѣхъ) со-
вершено было въ Сѣдleckой губерніи. Меньше всего въ Варшав-
ской (1%). Распродано по частямъ самыхъ мелкихъ имѣній: въ
Сѣдleckой губерніи почти половина 48%, въ Калишской 18%,
въ двухъ же уѣздахъ Варшавской губерніи всего 4,3%.

Имѣнія въ 60—600 моргъ составили въ парцеляціи третью
часть въ Сѣдleckой и Люблинской губерніяхъ (37,5%, 34,4%),
шестую часть въ Петроковской и Калишской (17,8%, 17,6%) и
только сотую часть (1,1%) въ Варшавской.

Имѣнія въ 600—1500 моргъ, какъ мы уже видѣли, про-
даются въ раздробъ слабѣе. Въ одной только Сѣдleckой губерніи
отношеніе ихъ достигаетъ 13,1%, въ прочихъ оно гораздо ниже.
Въ Калишской и Сувальской губерніяхъ парцеляція коснулась

лишь сотой части общего числа имѣній въ этой группѣ. Въ Варшавской не состоялось ни одной сдѣлки такого рода.

Имѣнія въ 1500—3000 м. парцелировали частично свои земли преимущественно въ Сувальской губерніи — 9%; за ней идетъ, по числу парцеляцій въ этой группѣ имѣній, Сѣдлецкая (3%) и Плоцкая (2,7%). Въ Калишской губерніи имѣнія этого размѣра вовсе не парцелировались.

Изъ всего землевладѣнія съ опредѣленнымъ пространствомъ земли парцелировано имѣній $\frac{1}{3}$ часть (15,4%). Это цифра громадная. Въ составъ парцелированныхъ вошло 17% самыхъ мелкихъ владѣній, 21% небольшихъ имѣній, 4,2% среднихъ и около 2% крупныхъ. Кромѣ того, поступило въ парцеляцію 27% имѣній съ необозначеннымъ количествомъ земли.

И такъ мы видимъ, что парцеляціонный процессъ достигъ значительныхъ размѣровъ и составляетъ явленіе, съ которымъ теоретики и практики экономической жизни страны вынуждены весьма считаться.

Тоже сопоставленіе, какое мы сдѣлали относительно числа имѣній, участвовавшихъ въ парцеляціи, мы повторимъ и въ отношеніи пространства земли, перешедшей къ парцелянтамъ.

Г У Б Е Р Н І И.	Количество моргъ, проданныхъ парцелянтамъ.	% отношеніе къ общему пространству землевладѣнія губерній.
Люблинская (безъ 2-хъ уѣздовъ).	36,900	6,7%
Калишская	39,100	4,6 "
Петровская	37,000	6,3 "
Сѣдлецкая	48,600	8,7 "
Плоцкая	30,000	5,1 "
Сувальская	8,700	3,0 "
Варшавская (2 уѣзда)	500	0,5 "
Итого	199,900	5,7%

Полученный итог показывает, что 5,7% всей площади земельной собственности уже парцелировано. Разница против 15,4% числа имѣній зависитъ отъ того, что главными участниками въ дѣлѣ парцелированія имѣній были мелкіе землевладѣльцы. Но этотъ общій результатъ весьма значителенъ.

Кромѣ того у насъ имѣются отдѣльныя данныя для Радомской губерніи, въ которой парцеляція дошла до большихъ размѣровъ, такъ какъ сдѣлокъ въ ней уже состоялось на 147,000 моргъ земли. Изъ этого можно бы было заключить, что въ этой губерніи ходъ парцеляціи развился быстрѣе, чѣмъ въ прочихъ, относительно которыхъ наши свѣдѣнія ограничиваются цифрами, извлеченными изъ ипотечныхъ книгъ. Но на такой выводъ полагаться вполнѣ нельзя по невозможности точнаго сравненія между цифрами, полученными изъ разныхъ источниковъ.

Изъ губерній, для которыхъ данныя однородны, больше всего имѣній поглощено парцеляціей въ Сѣдлецкой губерніи, а именно болѣе четверти числа всѣхъ имѣній и однадцатая часть всего количества земли. За нею идетъ Люблинская, въ которой поступило въ парцеляцію $\frac{1}{5}$ числа имѣній и $\frac{1}{14}$ количества земли. Болѣе средней цифры парцеляціи земли продано этимъ путемъ еще въ Петроковской губерніи, но по числу имѣній, въ ней участвовавшихъ — меньше. Самые же малыя цифры относятся къ сдѣлкамъ, совершеннымъ въ Сувальской и въ двухъ уѣздахъ Варшавской губерніи.

Время, нужное
для каждой
парцеляціи.

Очень важное обстоятельство представляетъ собой время, потребное на весь ходъ процесса совершенія сдѣлки при парцеляціонной покупкѣ имѣнія; затѣмъ любопытны способы дѣлежа имѣнія между парцелянтами и свѣдѣнія о веденіи ими хозяйства. Къ сожалѣнію, еще никакихъ данныхъ для сужденія объ этихъ важныхъ сторонахъ дѣла не имѣется. Указанія, извлеченныя изъ ипотечныхъ книгъ, для этого весьма недостаточны, но, за неимѣніемъ иныхъ, мы готовы подѣлиться съ читателями и этимъ скуднымъ матеріаломъ.

Взаимныя от-
ношенія между
парцелянтами.

До настоящаго времени еще не установился общепринятый порядокъ парцеляціи имѣній. Поэтому создаются при этомъ самыя разнообразныя отношенія между парцелянтами, подчасъ очень странныя.

Часто случается, что въ ипотечныхъ книгахъ фигурируетъ не болѣе двухъ-трехъ человѣкъ въ качествѣ приобретателей; права прочихъ соучастниковъ покупки обезпечиваются посредствомъ внесенія въ ипотеку записей въ формѣ эвикцій, помѣщаемыхъ въ книгѣ непосредственно за долгомъ Кредитному Обществу. Такого рода обезпеченія регулируютъ всѣ расчеты между собой товарищества совмѣстныхъ владѣльцевъ купленного имѣнія. Въ этихъ случаяхъ можно предполагать, что ипотека не укажетъ намъ всѣхъ парцеляцій, такъ какъ право собственности можетъ быть обозначено на одно лицо или же такимъ лицомъ фигурируетъ прежній владѣлецъ.

Случается также, что имена всѣхъ покупателей или болѣе части изъ нихъ вписываются въ ипотеку. При этомъ тоже являются взаимныя обезпеченія въ видѣ эвикцій. Въ такихъ случаяхъ долгъ Кредитнаго Общества обыкновенно оставляется. Встрѣчаются примѣры, что 130 новыхъ владѣльцевъ устраиваются на какихъ нибудь 300—400 десятинахъ прежняго одного владѣнія. Такъ два имѣнія Езёрко и Островъ товарищество изъ 49 хозяевъ приобрѣло за 43,500 рублей. Обезпеченій въ видѣ кауцій записано на нихъ 69. Ссуда Кредитнаго Общества на имѣнія осталась въ 14,650 рублей.

Въ средѣ парцелянтовъ христіанъ иногда попадаются и евреи. Въ нѣкоторыхъ случаяхъ это происходитъ вслѣдствіе того, что еврей продавая имѣніе, сохраняетъ за собой извѣстную его часть, но бываетъ и такъ, что евреевъ принимаютъ въ число соучастниковъ купли.

Такую покупку христіанъ совмѣстно съ евреями не всегда возможно бываетъ объяснить какой либо кредитной комбинаціей; кауціонныя записи въ ипотеку на это вовсе не указываютъ, тѣмъ болѣе, что иногда среди 30 покупателей христіанъ встрѣчается одинъ еврей, сообща приобрѣвшій имѣніе, на которомъ не числится никакого инаго долга, кромѣ ссуды Кредитнаго Общества.

Полное урегулированіе всякаго рода парцеляцій въ краѣ должно состоять въ томъ, чтобы какъ можно болѣе отстранить на пути его препятствій. Это могло бы принести несомнѣнную

пользу какъ заинтересованнымъ въ дѣлѣ лицамъ, такъ и экономическимъ силамъ цѣлаго народа.

Состояніе хозяйства въ имѣніяхъ, проданныхъ въ раздробъ.

Выше мы представили расчетъ количества земли, приобретенной мелкими собственниками посредствомъ парцеляціи имѣній и затѣмъ изслѣдовали цѣны, платимыя ими за землю. Развитие хода парцеляціи необходимо должно повлечь за собой спросъ на землю и потому-то спросъ находится въ прямой зависимости отъ успѣха парцеляціи, которую мы должны изслѣдовать всесторонне. Вопросъ объ увеличеніи спроса на землю въ высшей степени важенъ въ виду крайней задолженности нашего землевладѣнія. Особенно важно знать: кому и на какихъ условіяхъ предстоитъ приобретение того значительнаго количества земли, какое должно явиться на рынкѣ.

Эта сторона вопроса очевидно имѣетъ большое значеніе, но еще важнѣе знать, на сколько можетъ улучшиться положеніе сельскаго хозяйства съ переходомъ земли въ руки новыхъ приобретателей. Если первый вопросъ имѣетъ особенное значеніе для продавцевъ имѣній, такъ какъ отъ разрѣшенія его зависитъ спасеніе хотя части ихъ благосостоянія, то второй касается всего земледѣльческаго промысла, этого главнѣйшаго изъ источниковъ жизни всего народа. Вслѣдствіе парцеляціи измѣнятся лишь размѣры землевладѣнія, прочія же условія, если задолженность не уменьшится, останутся прежнія. Вопросъ остается въ видѣ открытой пропасти до тѣхъ поръ, пока на землѣ будетъ лежать прежнее бремя непосильныхъ долговъ.

Взглядъ на парцеляцію съ точки зрѣнія экономической

Мы уже говорили объ общественномъ и культурномъ значеніи парцеляціи, теперь перейдемъ къ разсмотрѣнію послѣдствій ея съ точки зрѣнія чисто экономической.

Для этого слѣдовало бы прежде всего изслѣдовать состояніе задолженности не только имѣній, перешедшихъ сполна во владѣніе мелкихъ собственниковъ, но и выяснить всѣ ипотечныя перемѣны, происшедшія въ имѣніяхъ, подвергшихся хотя частичному отчужденію земли при помощи парцеляціи. Изъ такого рода данныхъ передъ нами уяснилась бы полная картина послѣдствій парцеляціи. Но и въ этомъ случаѣ намъ приходится лишь пожалѣть, что до сихъ поръ ничего не было предпринято для разъясненія настоящаго положенія дѣла. Въ этомъ направленіи у насъ нѣтъ никакихъ данныхъ,

которыя пояснили бы намъ свѣдѣнія, почерпнутыя изъ ипотечныхъ отмѣтокъ. Свѣдѣнія эти сводятся почти исключительно въ область, возникшей со времени парцеляціи новой ипотечной номенклатуры.

Тутъ задача разрѣшается гораздо труднѣе, чѣмъ когда дѣло касалось задолженности крупныхъ имѣній. Тамъ для измѣренія задолженности служила намъ высота ссуды Кредитнаго Общества.

Въ мелкой собственности, возникшей благодаря парцеляціи, мѣра эта не можетъ быть примѣнима. Въ сущности передъ каждой парцеляціей долгъ Кредитному Обществу долженъ быть уплаченъ. Но въ большинствѣ случаевъ сдѣлки происходятъ негласно *). Правленію Кредитнаго Общества приходится имѣть дѣло уже съ совершившимся фактомъ продажи и оно бываетъ вынуждено изъяснить на него свое согласіе. Въ послѣдующей же практикѣ случалось, что и Кр. Обществу извѣстно было о совершившейся сдѣлкѣ парцеляціи, но оно не препятствовало ей, ибо знало, что при продажѣ съ публичнаго торга сумма его долга не всегда гарантирована. При аккуратномъ же взносѣ слѣдуемаго Кредитному Обществу новыми покупателями, для него безразлично изъ сколькихъ лицъ состоитъ товарищество, приобрѣвшее имѣніе. Неудобства для Общества начинаются лишь съ того момента, когда окажется надобность взысканій съ нѣсколькихъ лицъ сразу въ случаѣ недоимки.

Отношеніе
Кредитнаго
Общества къ
парцеляціи.

Въ 1867 году было издано тогдашней Комиссіей Юстиціи постановленіе, которое воспрещало нотаріусамъ принимать къ засвидѣтельствуванію акты о продажѣ частей имѣній, обремененныхъ ссудой Кредитнаго Общества. Но это постановленіе обходило, составляя договоры о запродажѣ или залогѣ, причемъ въ актахъ уступки вставлялась лишь оговорка „послѣ погашенія или уплаты ссуды Кредитному Обществу, когда владѣлецъ будетъ вправѣ передать собственность и т. д.“ И затѣмъ парцелянты, обходя тѣмъ же способомъ постановленіе, переуступали, дѣлили, совершали займы и т. п.

Слѣдовательно фактически парцеляція происходила сплошъ и рядомъ безъ предварительной уплаты ссуды Кредитному Обществу.

*) См. «Ежегодникъ Кредитнаго Общества» стр. 22.

Ссуды кредит-
наго Обще-
ства, лежащія
на парцело-
ванныхъ имѣ-
ніяхъ.

Поэтому, хотя среди парцелованныхъ земель вообще гораздо меньше имѣній пользующихся ссудами Кредитнаго Общества, чѣмъ среди не поступившихъ въ парцеляцію, но всетаки ихъ порядочно, какъ это видно изъ слѣдующаго сопоставленія.

Въ долгу у Кредитн. Общества.

	Парцелова- нныхъ.	Непарцело- ванныхъ.
Изъ числа имѣній, до 60 моргъ . . .	8,8	25,0
Тоже, отъ 60 до 60 моргъ . . .	21,7	72,5
" " 600 " 1.500 " . . .	46,0	94,8
" " 1.500 " 3.000 " . . .	71,4	94,3
" размѣра неопредѣленнаго . . .	15,8	42,9
Вообще . . .	18,5%	61,6%

Слѣдовательно, если взять мѣрой задолженности высоту ссуды Кредитнаго Общества, то она могла бы быть примѣнена менѣе, чѣмъ къ пятой части (18%) всей земельной собственности, созданной парцеляціей *).

*) Тѣмъ не менѣе, для возможности сравненія, повторимъ нашъ расчетъ, сдѣланный въ предшествующей главѣ, т. е. возьмемъ за мѣру задолженности ссуду Кредитнаго Общества. Имѣнія, свободныя отъ долговъ, и такія, коихъ сумма задолженности не превышаетъ дважды взятой ссуды Кредитнаго Общества мы причисляемъ къ состоянію благопріятному. Всѣ прочія, т. е. такія, долги которыхъ превышаютъ двойную ссуду Кредитнаго Общества, отнесемъ къ находящимся въ сомнительномъ или критическомъ положеніи. Расчетъ получается слѣдующій (беремъ одни лишь имѣнія съ опредѣленнымъ количествомъ земли):

	Въ состояніи благопріят- номъ.		Въ состояніи сомнитель- номъ или критическомъ.	
	Имѣній.	Моргъ въ тысячахъ.	Имѣній.	Моргъ въ тысячахъ.
Калишской	79	10,3	21	5,8
Люблинской	117	15,3	7	4,3
Петроковской	70	14,4	22	5,0
Плоцкой	31	7,7	11	3,7
Сѣлецкой	59	18,3	18	9,0
Суважской	21	5,5	1	0,1
Всего	385	71	80	82
	82,8%	7,8%	17,9%	28,2%

Въ состояніи неблагопріятномъ вообще находится 17,2% имѣній изъ числа

Въ виду этого предшествующій расчетъ нельзя не признать неудовлетворительнымъ и дѣйствительность слѣдуетъ искать инымъ путемъ.

Напримѣръ, если мы изслѣдуемъ въ какой мѣрѣ ипотека парцелованныхъ имѣній обременена разнаго рода долгами и обязательствами и сопоставимъ полученныя цифры съ такими же данными относительно непарцелованныхъ имѣній, то по высотѣ задолженности, какая приходится на моргу земли, мы получимъ возможность судить, въ какой мѣрѣ этотъ родъ собственности уже успѣлъ втянуться въ долговыя обязательства.

Прежде всего оказывается, что среди владѣній парцелянтовъ имѣется вообще гораздо большій процентъ вовсе не задолженныхъ, чѣмъ среди имѣній, не поступившихъ въ парцеляцію. Такихъ, свободныхъ отъ всякой задолженности имѣній находится:

	Среди парцелованныхъ.	Среди непарцелованныхъ.
Въ группѣ до 60 моргъ	55,0 %	40,2 %
„ „ отъ 60 до 600 м.	24,8 „	10,8 „
„ „ „ 600 „ 1500 „	12,0 „	2,0 „
„ „ „ 1500 „ 3000 „	14,3 „	2,3 „
„ „ имѣній съ неопредѣленнымъ размѣромъ земли	17,0 „	28,0 „
Вообще	26,0 %	18,4 %

задолженныхъ въ Кредитномъ Обществѣ и 28% количества земли. Эти цифры ниже тѣхъ, какія получены нами изъ аналогичнаго расчета, сдѣланнаго относительно непарцелованныхъ имѣній, коихъ 30,4% всего числа имѣній и 42,6% всего земельного пространства. Здѣсь, также какъ и тамъ, въ худшей категоріи оказываются преимущественно имѣнія болѣе крупныхъ размѣровъ, вследствие чего для количества земли получается цифра отношенія высшая противъ таковой же для числа имѣній.

Въ отдѣльныхъ губерніяхъ отношенія эти весьма различны. Въ Плоцкой губерніи четвертая часть всѣхъ имѣній находится въ положеніи неблагопріятномъ, въ Петроковской—почти столько же; между тѣмъ какъ въ Люблинской всего $\frac{1}{10}$, а въ Сувальской губ. даже только $\frac{1}{10}$ часть числа имѣній заложена въ Кредитномъ Обществѣ.

Сравненіе
между задолженностью
имѣній парцелованныхъ и
непарцелованныхъ.

Итакъ, кромѣ послѣдней группы, во всѣхъ прочихъ болѣе благопріятныя цифры относятся къ имѣніямъ парцелованнымъ.

Освобожденіе
ипотеки въ слѣд-
ствіе парце-
ляцій.

Такой выводъ, — т. е. что положеніе парцелованныхъ имѣній лучше, чѣмъ прежнихъ, — хотя и былъ предвидѣнъ, но въ сущности еще ничего не доказываетъ. Извѣстно, что стремленіе къ парцеляціямъ явленіе новое. Многія изъ имѣній, вошедшихъ въ нашъ обзоръ, перешли къ новымъ владѣльцамъ въ самое послѣднее время. Въ тѣхъ случаяхъ, когда имѣніе куплено съ аукціона, часть долговъ, числившихся на ипотеку, конечно, оплачивается, новыхъ же долговъ еще некогда было сдѣлать. При частичной парцеляціи продаваемая земля обыкновенно передается свободно отъ всякихъ долговъ и только въ рѣдкихъ случаяхъ дѣлается заемъ для покрытія стоимости участка. Поэтому нельзя выводить точныхъ заключеній изъ ипотечныхъ записей на имѣніяхъ только что прибрѣтенныхъ или хозяйствъ вновь основанныхъ, сравнивая ихъ съ ипотеками, издавна обременявшимися долгами, которые являлись конечнымъ результатомъ множества долговременно дѣйствовавшихъ условій, случайностей, несчастій.

Наши данныя недостаточны для того, чтобы судить о причинѣ лучшаго положенія, явившагося въ имѣніи послѣ парцеляціи: сама ли парцеляція была этой причиной или же она заключалась просто въ недавности покупки. Самое большее, что мы вправѣ были бы предположить, это то, что имѣнія, возникшія изъ парцеляціи, въ концѣ концовъ придутъ въ то самое состояніе, въ какомъ находятся хозяйства прочихъ мелкихъ землевладѣній, происхожденіемъ своимъ обязанныя не парцеляціи.

Между тѣмъ состояніе хозяйствъ, возникшихъ изъ парцеляцій, вообще хуже, чѣмъ прочихъ мелкихъ имѣній. Въ числѣ послѣднихъ имѣется 40% необремененныхъ никакими долгами, въ числѣ же парцелованныхъ такихъ имѣній оказалось всего 26%.

Переходимъ къ сравненію прочихъ статей задолженности.

Частные долги
парцелован-
ныхъ земель.

Частные долги всякаго рода обременяютъ имѣнія въ отдѣльныхъ группахъ:

	Въ имѣніяхъ парцелованныхъ.	Въ имѣніяхъ непарцелованныхъ.
До 60 моргъ	34,8 %	36,6 %
Отъ 60 до 600 моргъ	56,7 "	59,6 "
" 600 " 1500 "	74,0 "	68,8 "
" 1500 " 3000 "	85,7 "	72,1 "
Въ имѣніяхъ съ неопредѣленнымъ количествомъ земли	66,4 "	45,9 "
	57,8 %	54,2 %

Здѣсь не видно большаго различія въ цифрахъ и на основаніи ихъ нельзя предвидѣть результатовъ, какія могутъ возникнуть изъ дальнѣйшаго хода дѣлъ.

Иначе представляется сравненіе долговъ, возникшихъ изъ недоплатъ стоимости имѣній. Послѣ совершенія парцеляціи, на имѣніяхъ, купленныхъ людьми въ большинствѣ случаевъ малоимущими, обыкновенно тяготѣетъ долгъ этого рода, который между двумя видами владѣній (парцелованныхъ и непарцелованныхъ) значительно различается величиной. Замѣчательно, однако, что на крупныхъ имѣніяхъ парцелованныхъ вовсе не состоитъ долга по недоплатѣ суммы стоимости, между тѣмъ какъ въ тѣхъ же имѣніяхъ непарцелованныхъ долгъ этотъ составляетъ 8,4%. Вотъ цифры, относящіяся къ этому предмету.

	Парцелованныя имѣнія.	Непарцелованныя имѣнія.	Недоплатъ суммъ стоимости имѣній послѣ парцеляцій.
Недоплата стоим. въ имѣніяхъ до 60 моргъ	6,2 %	4,8 %	
" " " " " отъ 60 до 600 м.	18,4 "	9,8 "	
" " " " " " 600 " 1500 "	26,0 "	9,6 "	
" " " " " " 1500 " 3000 "	—	8,4 "	
" " " " " съ неопр. размѣр.	24,2 "	9,3 "	
Въ общемъ выводѣ	19,0 %	8,7 %	

Записи при-
даного на
парц. имѣ-
ніяхъ.

Противъ ожиданія оказывается, что долги по записямъ при-
даного не представляютъ большой разницы въ двухъ категорияхъ
имѣній. Они составляютъ:

	Въ им. пар- целован- ныхъ.	Въ им. не- парцелован- ныхъ.
Въ группѣ имѣній до 60 моргъ	3,5 %	1,5 %
„ „ „ отъ 60 до 600 м.	7,7 „	8,5 „
„ „ „ „ 600 „ 1500 „	8,0 „	17,1 „
„ „ „ „ 1500 „ 3000 „	—	13,5 „
„ „ „ съ неопред. колич. земли	16,6 „	7,1 „
Въ общемъ выводѣ	10,5 %	8,6 %

Кауціи
и эвикціи на
парцелован-
ныхъ имѣ-
ніяхъ.

Подобное же сопоставленіе относительно залоговъ и обеспе-
ченій (кауцій и эвикцій) представляется въ слѣдующемъ видѣ:

	Въ им. пар- целован- ныхъ.	Въ им. не- парцелован- ныхъ.
Въ группѣ имѣній до 60 моргъ	3,5 %	11,5 %
„ „ „ отъ 60 до 600 м.	21,7 „	29,7 „
„ „ „ „ 600 „ 1500 „	46,0 „	38,2 „
„ „ „ „ 1500 „ 3000 „	42,9 „	39,4 „
„ „ „ съ неопред. колич. земли	31,2 „	18,2 „
Въ общемъ выводѣ	23,5 %	25,6 %

Нѣкоторое превышеніе здѣсь происходитъ вслѣдствіе того,
что посредствомъ записей кауцій и эвикцій, при покупкѣ сообща
многими лицами имѣнія, обеспечиваются и уравниваются вза-
имныя отношенія новыхъ совладѣльцевъ.

Наконецъ, казенные долги обременяють:			имѣнія пар- целованныя.	имѣнія непар- целованныя.	Казенные долги на пар- целованныхъ имѣніяхъ.
въ группѣ до 60 моргъ	0		0	1,2%	
» » отъ 60 до 600 моргъ	2,9%		2,9%	3,7%	
» » » 600 » 1500 »	2 %		2 %	3,1%	
» » » 1500 » 3000 »	0		0	4,2%	
въ группѣ съ неопред. колич. земли	1 %		1 %	3,6%	

Вообще . 1,7% 3,3%

Здѣсь опять превышеніе на сторонѣ парцелованныхъ имѣній; впрочемъ превышеніе это, какъ и въ предшествовавшихъ видахъ задолженности, незначительно.

Приведенныя цифры показываютъ, что новые приобретатели не обладаютъ достаточными средствами для того, чтобы начать хозяйство, не прибѣгая къ займамъ. По всей вѣроятности такіе займы обходятся имъ дорого и еслибы устроить для нихъ долгосрочный и недорогой кредитъ, то дѣло это оказалось бы весьма своевременною помощью для вновь возникшихъ хозяйствъ.

Между тѣмъ, раньше чѣмъ выяснятся основныя потребности этого процесса, никакія мѣры къ удовлетворенію ихъ не могутъ быть предпріимы. Поэтому нельзя не пожалѣть, что въ такомъ важномъ дѣлѣ мы продолжаемъ ходить ощупью, замѣняя фактическое знакомство съ дѣломъ предположеніями, большею частью исходящими изъ предвзятыхъ общественныхъ понятій. Собрать необходимыя свѣдѣнія весьма возможно и о легчайшихъ способахъ полученія фактическаго матеріала, дайте мы скажемъ подробнѣе.

Продолжая на сколько возможно изслѣдованіе задолженности парцелованныхъ земель, мы должны не ограничиваясь показаніемъ числа имѣній, обремененныхъ разнаго рода долгами, узнать степень ея по количеству долга, причитающагося на единицу земельной мѣры. Посмотримъ на сколько обременена морга земли каждою изъ категорій долговъ, при предположеніи, что вся задолженность распредѣлена равномерно какъ между всѣми имѣніями такъ и на каждой земельной единицѣ.

Долги.	Какія имѣнія.	Имѣнія до 60 м.	Имѣнія 60—600 моргъ.	Имѣнія 600—1500 моргъ.	Имѣнія 1500— 3000 м.	Средній выводъ.
		на моргу въ тысячахъ рублей.				
<i>Кредитнаго Общества.</i>	парцелованныя	3,9	6,2	7,9	8,6	6,6
	непарцелован.	9,0	21,0	21,0	17,0	18,0
<i>Частныя долги.</i>	парцелованныя	35,2	11,3	11,7	25,3	12,9
	непарцелован.	42,0	21,0	16,0	15,0	16,9
<i>Недоплаты стоимости.</i>	парцелованныя	1,8	2,5	1,9	0	2,2
	непарцелован.	7,9	2,9	2,0	1,9	2,0
<i>Приданое.</i>	парцелованныя	1,2	0,7	0,1	0	0,6
	непарцелован.	3,0	3,5	3,5	2,5	2,7
<i>Кауции и звикуци.</i>	парцелованныя	1,7	3,5	2,9	1,3	3,2
	непарцелован.	14,0	6,0	5,0	4,9	5,0
<i>Казенныя долги.</i>	парцелованныя	0	1,1	0,9	0	0,9
	непарцелован.	1,1	0,9	0,6	0,8	0,6
Всего :	парцелованныя	43,8	25,3	25,4	35,2	36,4
	непарцелован.	77,0	55,3	47,9	42,1	44,3

Меньшая за-
долженность
парцелованной
земли.

Цифры въ столбцахъ этой таблицы показываютъ, что земля, отошедшая подъ парцеляцію, задолжена меньше чѣмъ оставшаяся нераздробленною. За исключеніемъ рубрикъ по недоплатамъ стоимости имѣній и долговъ казнѣ, суммы которыхъ не отличаются величиной, по всѣмъ прочимъ статьямъ парцелованная морга обременена меньшей задолженностью, чѣмъ оставшаяся не парцелованною и это относится ко всѣмъ группамъ имѣній, начиная съ самыхъ мелкихъ (ниже 60 моргъ) до самыхъ крупныхъ.

Въ общемъ выводѣ морга земли непарцелованныхъ имѣній обременена долгомъ въ 44,3 рубля, между тѣмъ какъ въ парцелованныхъ имѣніяхъ на ней числится долга всего 26,4 руб.

Самая замѣтная разница оказывается въ величинѣ ссуды Кредитнаго Общества. Въ непарцелованныхъ имѣніяхъ она приходится на моргу суммой, превышающей втрое тотъ же долгъ имѣній парцелованныхъ.

Частные долги такой разницы не представляют, хотя впрочемъ достигаютъ 25% (въ группѣ 1500—3000 м. parcelованныхъ имѣній морга обременена на 15 и 25 р. болѣе).

Въ ипотекахъ parcelованныхъ имѣній записи приданого видимо не играютъ почти никакой роли, потому что въ нихъ они фигурируютъ на моргѣ всего десятками копѣекъ, между тѣмъ какъ въ непарcelованныхъ приходится на моргу 2 р. 70 к.

Здѣсь любопытна нѣкоторая паралельность цифръ. Задолженность морги уменьшается по мѣрѣ увеличенія площади земли имѣній, какъ одной, такъ и другой категоріи. Кромѣ того цифры въ той и другой взаимно сближаются тѣмъ болѣе, чѣмъ обширнѣе имѣнія. Въ группѣ мелкихъ имѣній до 60 моргъ разница между задолженностью parcelованныхъ отъ непарcelованныхъ имѣній доходитъ до 43%, между тѣмъ какъ въ крупныхъ имѣніяхъ отъ 1500 до 3000 моргъ она сокращается до 16%.

Посмотримъ теперь какимъ образомъ распределяются разнаго рода долги, обременяющіе землю, не по всей землѣ, а лишь по задолженной. Это указано въ слѣд. таблицѣ.

Состояніе задолженныхъ имѣній.

Родъ долговъ.	Категоріи имѣній.	Имѣнія до 60 м.	Имѣнія 60—600 моргъ.	Имѣнія 600—1500 моргъ.	Имѣнія 1500—3000 м.	Въ среднемъ вывѣдѣ.
		на одну моргу приходится рублей.				
<i>Ссуда. Кред. Общества.</i>	parcelованныя	36	24	15	12	20
	неparcelован.	30	26	22	17	20
<i>Частные долги.</i>	parcelованныя	68	18	14	28	20
	неparcelован.	99	36	23	21	24
<i>Недоплаты стоим. имѣній</i>	parcelованныя	20	13	6	0	11
	неparcelован.	164	32	19	22	23
<i>Приданья.</i>	parcelованныя	15	8	1	9	7
	неparcelован.	162	31	20	18	21
<i>Каузии и эвизии.</i>	parcelованныя	29	14	5	3	10
	неparcelован.	108	19	12	12	13
<i>Казенные долги.</i>	parcelованныя	0	26	42	0	28
	неparcelован.	70	23	12	17	16

Хотя очевидно, что выводъ долженъ былъ получиться при этомъ тотъ же, что и въ предшествующемъ случаѣ, но различій здѣсь меньше, уже потому, что за исключеніемъ изъ расчета парцелованныхъ имѣній, свободныхъ отъ долговъ, на остальные приходятся сравнительно большія цифры задолженности.

Особенно близки между собою цифры ссудъ Кредитнаго Общества. Въ группѣ самыхъ мелкихъ имѣній въ части парцелованной на моргъ приходится даже больше, именно 36 рублей, тогда какъ на моргъ въ непарцелованныхъ имѣніяхъ этотъ долгъ составляетъ всего 30 рублей. Въ среднемъ же выводъ цифры здѣсь для обѣихъ категорій земельной собственности тождественны. Тоже самое можно сказать и о частныхъ долгахъ, съ тою разницею, что болѣе значительныя цифры этого рода задолженности для парцелованныхъ имѣній являются въ группѣ имѣній отъ 1500 до 3000 моргъ.

Казенными долгами парцелованныя земли обременены сильнѣе, чѣмъ непарцелованныя.

Въ общемъ различіи, особенно бросающіяся въ глаза, замѣчаются чаще всего въ самыхъ мелкихъ земельныхъ владѣніяхъ. Причиною этого является обстоятельство, на которое мы уже не разъ указывали, а именно, что среди земельной собственности до 60 моргъ много мельницъ, фабричныхъ усадебъ и проч., займы которыхъ совершаются на совершенно иныхъ основаніяхъ, чѣмъ въ хозяйствахъ чисто земледѣльческихъ. Отсюда происходятъ долги, кажушіеся непомѣрно высокими въ сравненіи съ земельнымъ размѣромъ.

Чего не хватаетъ для распознаванія экономическаго вліянія парцелляцій.

Но изъ одного того факта, что задолженность парцелованныхъ земель находится въ сравнительно болѣе благопріятномъ положеніи чѣмъ въ непарцелованныхъ, можно-ли придти къ оптимистическимъ заключеніямъ, не изслѣдовавъ подробностей дѣла? Давая возможность благопріятныхъ предположеній относительно будущаго, одинъ этотъ фактъ никоимъ образомъ не можетъ служить ручательствомъ за будущее развитіе.

Правда, ипотеки имѣній, купленныхъ парцелянтами, менѣе обременены, чѣмъ во время принадлежности ихъ прежнимъ вла-

дѣльцамъ и въ короткій срокъ они не успѣли еще прійти въ прежнее состояніе задолженности—это въ порядкѣ вещей. Но гораздо болѣе рѣшающимъ могъ бы быть отвѣтъ на такой вопросъ: принятые на себя парцелянтами долги погашаются-ли постепенно или же наоборотъ, земля ихъ обременяется новыми долгами? Если обнаружится послѣднее, то важно знать: процессъ увеличенія задолженности происходитъ-ли быстрѣе или медленнѣе, чѣмъ онъ идетъ въ соответственныхъ имѣніяхъ, не поступившихъ въ парцеляцію? Пока намъ извѣстно только то, что въ моментъ самой сдѣлки парцеляціи, часть ипотечныхъ записей сокращается. Все дальѣйшее относительно задолженности остается для насъ неизвѣстнымъ.

Изъ вышеприведенныхъ цифръ мы видимъ лишь нѣкоторую параллельность въ задолженности обѣихъ категорій имѣній. Мелкія имѣнія парцелованныя обременены почти также, какъ мелкія непарцелованныя, цифры среднихъ имѣній одной категоріи приближаются къ соответственнымъ цифрамъ другой, крупныхъ къ крупнымъ. Но чрезвычайно важно было бы убѣдиться произошло ли это сходство изъ положенія имѣній до парцеляціи или же оно возникло вслѣдствіе увеличенія задолженности уже послѣ совершенія сдѣлки.

Однимъ словомъ, приходится сознаться, что положительныхъ свѣдѣній по вопросу о болѣе или менѣе благоприятныхъ послѣдствіяхъ парцеляціи для земледѣльческаго промысла у насъ нѣтъ. Это тѣмъ удивительнѣе, что парцеляцію у насъ вообще считаютъ одною изъ важнѣйшихъ общественныхъ задачъ. Между тѣмъ до сихъ поръ въ точности никому неизвѣстно, какую пользу она принесла земельной собственности и народному благосостоянію.

Изъ этого факта можно придти ко многимъ печальнымъ умозаключеніямъ. Важнѣйшая отрасль производительности страны, земледѣліе испытываетъ несомнѣнный и тяжелый кризисъ; если не принимать никакихъ мѣръ къ его спасенію, то оно не въ силахъ будетъ его пережить безъ громадныхъ потерь. Но возможны ли какія либо рѣшительныя мѣропріятія, если для того, чтобы разобраться въ самыхъ важныхъ сторонахъ дѣла, мы принуждены идти оцупью.

Послѣдствія
невъяснен-
наго значенія
парцеляціи.

Слѣдовательно въ данномъ вопросѣ намъ остается лишь желать и ожидать побольше свѣта...

Руководство
для парцелян-
товъ.

Доселѣ не сдѣлано почти ничего, что могло бы оградить народную массу отъ потерь при помѣщеніи своихъ сбереженій въ землю-кормилицу, отъ потерь въ случаяхъ когда эту массу могутъ встрѣтить не оправдавшіеся расчеты, неудачи и бѣдствія. Это тѣмъ удивительнѣе, что можно предпринять кое-что даже и не требующее особенныхъ жертвъ. Такъ, напримѣръ, слѣдовало бы издать родъ *руководителя для парцелянтовъ*, въ которомъ каждый грамотный земледѣлецъ могъ бы найти популярное объясненіе всего, что нужно ему знать, для того, чтобы исполнить требующія формальности до совершенія парцеляціи, а затѣмъ при дѣлѣжѣ участковъ купленной сообща земли, при заведеніи новаго хозяйства и т. д. Въ такомъ популярномъ руководствѣ должны заключаться важнѣйшія статьи изъ ипотечнаго устава, устава Кредитнаго Общества, таблицы уплаты процентовъ и погашенія, содѣйствія относительно приведенія въ порядокъ взаимныхъ отношеній съ совладѣльцами приобрѣтеннаго земельного имущества и съ крестьянами, имѣющими сервитутныя права на купленномъ имѣніи. Въ руководствѣ можно помѣстить планы жилыхъ домовъ, хозяйственныхъ построекъ, огорода и всякія хозяйственныя указанія. Намъ кажется, что въ виду значительныхъ размѣровъ, до которыхъ дошла парцеляція и въ виду той экономической роли, какую ей предстоитъ еще долго играть въ нашемъ краѣ, такое руководство могло бы принести во всякомъ случаѣ не меньше пользы чѣмъ, напримѣръ, издающіеся въ томъ же родѣ указатели для лицъ, отправляющихся награничныя воды. Люди, знакомые съ нуждами земледѣлія и не равнодушные къ общественному благу, могли бы содѣйствовать хотя бы распространеніемъ полезныхъ свѣдѣній. Но очевидно, что слово должно быть лишь вступленіемъ къ дѣлу.

ОБЩИЕ ВЫВОДЫ.

Настоящее экономическое положение и виды въ будущемъ.

Мы видѣли, что въ теченіи послѣднихъ лѣтъ, въ то самое время, когда въ Россіи повсемѣстно возрасла цѣна на землю, въ Царствѣ Польскомъ она сильно упала (до 29%). Это несомнѣнное доказательство того, что предложеніе земли превышаетъ спросъ на нее. Еще важнѣе то, что существуютъ фактическія данныя, судя по которымъ можно предвидѣть, что предложенію предстоитъ сильное увеличеніе въ самомъ близкомъ будущемъ. Между тѣмъ неоткуда ожидать особеннаго наплыва желающихъ покупать землю. Съ запада они не явятся, такъ какъ это воспрещено закономъ, на покупателей съ востока тоже нельзя разсчитывать, а число мѣстныхъ пріобрѣтателей земли въ послѣднее время сократилось.

Можетъ ли естественное возрастаніе благосостоянія края уравновѣсить убытки земледѣлія?

Волей неволей приходится возлагать всѣ надежды на то, что постепенное улучшеніе благосостоянія въ край уравновѣситъ подорванное хозяйство отдѣльныхъ семействъ тогда лишь, когда мелкіе земледѣльцы получатъ возможность увеличивать свою земельную собственность.

Возрастаніе населенія Царства Польскаго въ послѣдніе нѣсколько десятилѣтій свидѣтельствуетъ объ экономическомъ развитіи края. Въ 1863 году въ Царствѣ Польскомъ числилось 5 милліоновъ жителей; въ настоящее время населеніе его увеличилось до *восьми съ четвертью* милліоновъ. Къ числу причинъ такого очевиднаго развитія благосостоянія нельзя не отнести ростъ промышленности

Экономическое пресуспѣяніе предшествовавшей эпохи.

въ краѣ и увеличеніе средствъ сообщенія, облегчившее сбытъ сельскихъ произведеній и оживившее торговлю. Въ тоже самое время государство издерживало большія суммы на вооруженія и постройку крѣпостей, вслѣдствіе чего въ Царство Польское стремились капиталы предпринимателей и жители края имѣли при этомъ большое поле для приложенія труда и знанія. Заработки были вообще значительны и потому многіе успѣвали дѣлать значительныя сбереженія. Накопившіеся капиталы съ своей стороны содѣйствовали дальнѣйшему развитію промышленности и торговли и создавали новые заработки.

Но съ того времени условія очень измѣнились.

Застой въ дѣ-
лахъ.

Главнѣйшія стратегическія дороги уже построены; о проектированіи новыхъ торговыхъ путей нѣтъ и рѣчи. Въ цѣломъ государствѣ въ настоящее время успѣшность въ проведеніи желѣзныхъ дорогъ прекратилась. При этомъ возможность заработковъ всякаго рода приостановилась. Такимъ образомъ конкуренція увеличилась, заработки уменьшились.

Тожѣ самое происходитъ въ сферѣ фабричной промышленности. Вслѣдъ за эпохой сильнаго развитія, наступилъ періодъ остановокъ, препятствій и разочарованій. Ремесленный промыселъ еще болѣе потерпѣлъ чѣмъ фабричный, вслѣдствіе уменьшившагося спроса на его произведенія. Послѣдствіемъ же затрудненій въ промышленности и земледѣліи явился и упадокъ торговли.

Эмиграція
какъ слѣдствіе
экономичес-
кихъ условій.

Годъ сильнаго неурожая дополнилъ чашу неудачъ. Началось переселенческое движеніе за океанъ, которое въ теченіи нѣсколькихъ недѣль превратилось въ какое-то горячее стремленіе бѣжать изъ родины.

Переселеніе—послѣднее средство спасенія отъ нужды людей, которымъ дома нечего терять. Знаменитый Адамъ Смитъ говорилъ, что легче пересадить съ мѣста на мѣсто старый, дубъ чѣмъ заставить переселиться человѣка изъ одной страны въ другую и однако эмигрированіе въ Америку, хотя и давно извѣстное въ Польшѣ, но никогда не имѣвшее эпидемическаго характера, приняло раз-
мѣры повальнаго стремленія за океанъ.

Въ прежнее время уѣзжали искать счастья люди, свободные

отъ родственныхъ обязанностей, или же уѣзжали отцы, оставляя въ краѣ женъ и дѣтей, которыхъ не желали подвергать невзгодамъ путешествія въ неизвѣстную страну. Въ то время совершенно свободные люди составляли изъ числа эмигрантовъ 89%. Между тѣмъ въ число переселенцевъ въ Бразилію одиночныхъ эмигрантовъ было менѣе чѣмъ 30%, огромное же большинство выходцевъ, точно сжигая за собой мосты, винулось очертя голову цѣлыми семьями *).

Все это достаточно поясняетъ различіе условій труда и благосостоянія въ краѣ сравнительно съ недавнимъ прошлымъ. Но указывать на нихъ еще недостаточно. Размѣры бѣдствія нисколько не умалятся отъ одного призыва къ спасенію. Надо по крайней мѣрѣ указать путь, слѣдуя по которому можно перейти отъ словъ къ дѣлу.

Общественное мнѣніе по вопросу объ ограниченіи хозяйственного разстройства.

Въ весьма капитальномъ трудѣ Л. Гурскаго „О значеніи Мнѣнія г. Гурскаго о роли парцеляціи. крупной земельной собственности и объ обязанностяхъ крупныхъ землевладѣльцевъ“ авторъ приходитъ къ выводамъ, почти тождественнымъ съ нашими:

„Продажа имѣній съ предназначеніемъ ихъ на дробное дѣленіе (говоритъ онъ на стр. 183) или, такъ называемая, парцеляція представляется въ нѣкоторыхъ случаяхъ существенно спасительнымъ средствомъ для землевладѣльцевъ. Полезность такой продажи земли заключается въ томъ, что она даетъ сельскому люду возможность хорошаго помѣщенія плодовъ своихъ трудовъ и сбереженій. Но это не исключаетъ необходимости сохраненія и н. крупнаго землевладѣнія ибо земля, оставаясь во владѣніи одного

*) Вотъ подробныя данныя относительно небольшой партіи переселенцевъ. Въ Бразилію отправилось 1396 представителей семействъ и лицъ одинокихъ, изъ нихъ 987, выѣхало въ сопровожденіи семействъ и 409 въ одиночку (2,8%). Въ Сѣверную Америку до 1 января 1891 года эмигрировало 6603 мужчинъ. Изъ нихъ съ семействами 621 (10,2%), одинокихъ же 5981 (89,8%).

лишь мало развитого класса людей никогда не выйдет из той системы хозяйства, въ которомъ господствуютъ вмѣсто знаній, невѣжество и предразсудки“.

Мы вполне соглашаемся съ такимъ мнѣніемъ и потому-то, какъ уже было сказано, полагаемъ, что гораздо болѣе пользы для общаго благосостоянія было бы еслибъ въ парцеляцію поступали части имѣній, вмѣсто продажи имѣній цѣликомъ. Частичная парцеляція даетъ возможность приводить имѣнія въ соразмѣрность съ средствами веденія правильнаго хозяйства, уменьшаетъ задолженность, зачастую парализующую результаты самыхъ неутомимыхъ трудовъ и стараній сельскаго хозяина. Только посредствомъ одновременнаго развитія мелкой земельной собственности и рядомъ съ нею поддержаніемъ крупныхъ хозяйствъ можно положить предѣлъ безумному стремленію къ переселеніямъ.

Разница
между нашими
заключеніями
и мнѣніями г.
Гурскаго.

Но между мнѣніемъ г. Гурскаго и нашимъ оказывается и значительное различіе.

Авторъ вышеназваннаго труда писалъ его еще въ тѣ годы, когда положеніе нашего земледѣлія не могло казаться въ такой степени угрожающимъ, какъ теперь. Кромѣ того выводы его основаны главнымъ образомъ на личныхъ наблюденіяхъ. Последнее обстоятельство заставило его, обойтись безъ того ряда точныхъ цифръ, безъ которыхъ умозаключенія получаютъ характеръ предвидѣній и предположеній.

То, что еще такъ недавно казалось намъ будущностью, отъ которой предостерегалъ насъ авторъ, въ настоящее время уже совершившійся фактъ, требующій цѣлительныхъ мѣръ. Но прежде чѣмъ поведи о нихъ рѣчь, мы должны сдѣлать еще одну оговорку.

Минимумъ
крупной собственности.

Въ цитированномъ выше трудѣ Л. Гурскаго встрѣчаются между прочимъ слѣдующія слова: „При опредѣленіи количества всей земли, принадлежащей крупному землевладѣнію, мы причислили къ ней земельную собственность, начиная съ фольварковъ въ 300 моргъ. Такое подраздѣленіе оправдывается тѣмъ соображеніемъ, что имѣнія такого размѣра подходятъ по условіямъ для веденія въ немъ плодосмѣннаго многополья съ улучшеннымъ содержаніемъ инвентаря. Притомъ хозяйство на такомъ простран-

ствѣ уже не обходится безъ найма рабочихъ и слѣдовательно представляетъ собою первичную форму широкаго общественнаго вліянія сельскохозяйственной предприимчивости“.

Въ послѣдующемъ своемъ трудѣ „Взглядъ на положеніе, и экономическія нужды мелкой земельной собственности Царства Польскаго“ тотъ же авторъ нѣсколько видоизмѣняетъ выше приведенное мнѣніе, говоря, что „пространство въ 300 моргъ слишкомъ мало для того, чтобы при настоящихъ условіяхъ земледѣлія, можно было причислить такого размѣра земельную собственность къ разряду крупныхъ хозяйствъ“.

На сколько то и другое мнѣніе касаются хозяйственно-технической стороны дѣла мы не прибавляемъ отъ себя ни слова къ мнѣнію такого признаннаго знатока предмета, какимъ нельзя не считать почтеннаго автора приведенныхъ сочиненій. Но съ точки зрѣнія общественныхъ интересовъ, мы должны замѣтить, что въ тѣхъ случаяхъ, когда задолженность, дойдя до крайней степени, влечетъ за собой упадокъ хозяйства, сохраненіе за прежними хозяйствами, хотя бы и нѣсколько меньшаго, хутора, чѣмъ въ 300 моргъ, было бы большимъ благомъ не только для отдѣльныхъ единицъ, но и для благосостоянія цѣлаго края. Такимъ образомъ мы соглашаемся съ положеніемъ, высказаннымъ въ первомъ трудѣ г. Гурскаго.

Переполненіе городовъ сельскимъ пролетаріатомъ, не приспособленной ни къ какому профессиональному труду, чаще всего ведетъ къ дальнѣйшему бѣдствію, выражающемуся въ полномъ отчужденіи отъ наслѣдственнаго занятія земледѣліемъ. Пока въ рукахъ потерпѣвшаго крушеніе землевладѣльца остается хотя самое небольшое количество земли для приложенія труда и убѣжище до времени пріисканія заработка на сторонѣ, его положеніе все еще на столько же лучше положенія земледѣльца, выброшеннаго обстоятельствами изъ отцовскаго наслѣдія въ городъ, насколько ближе къ спасенію жизнь мореплавателя, попавшаго послѣ кораблекрушенія хоть въ небольшую лодку, чѣмъ того, кто очутился въ непосредственной борьбѣ съ бушующими волнами.

Бѣдствіе скопленія въ городахъ сельскаго пролетаріата.

Нужда всегда тяжела, но въ городѣ она гораздо мучительнѣе, чѣмъ въ деревнѣ, особенно для человѣка, забывшаго дней достатка.

Изъ нашихъ данныхъ можно заключить, что маленькія имѣнія именно этого размѣра (300 моргъ) находятся въ состояніи относительно благоприятномъ. Не значить ли это, что такія имѣнія способнѣе, чѣмъ иные виды земельной собственности, проявлять устойчивость въ случаѣ неудачъ или трудныхъ обстоятельствъ.

При невозможности сохранения цѣлаго надо спасать хотя часть.

Мы рѣшительно убѣждены въ томъ, что во многихъ случаяхъ, когда потеря наслѣдственной земли неизбежна, возможно спасеніе хотя бы небольшой части ея въ пользу разореннаго владѣльца. Если этотъ остатокъ имущества и не будетъ вполне свободенъ отъ долговъ, то величина этихъ долговъ все же не поглотитъ всѣхъ доходовъ и дастъ ему возможность существованія плодами трудовъ своихъ.

Но чаще всего потеря имущества происходитъ не въ такомъ видѣ. Разоряющіеся землевладѣльцы обыкновенно упускаютъ время, когда еще можно было бы прибѣгнуть къ такому способу ликвидаціи и, не находя при этомъ помощи со стороны, оказываются выброшенными изъ своего пепелища непосредственно въ омутъ моря житейскаго.

Въ подобныхъ дѣлахъ ни у кого нѣтъ опытности и умѣнія. Катастрофы потери имущества ни съ кѣмъ почти не случаются болѣе раза въ жизни и только послѣ горькаго опыта является убѣжденіе, что вмѣсто того, чтобы думать о спасеніи всего имущества, надо было предпринять мѣры къ сохраненію хотя бы небольшой его части. Въ отчаяніи, люди теряютъ голову и принимаются въ конецъ разорять свое гнѣздо, хотя и знаютъ, что имъ отъ этого легче не будетъ.

Сколько въ виду общественной пользы, столько же и съ цѣлью облегченія участи разоряющагося земледѣльческаго сословія, давно бы пора намъ имѣть особое учрежденіе, которое принимало бы на себя достиженіе той и другой цѣли. Мы уже указывали на тѣ способы, которые могли бы быть примѣнены въ такихъ случаяхъ.

Значительную роль играют здѣсь тѣ нравственные потрясенія, которыхъ начало таится въ душевномъ настроеніи, дѣйствующемъ подъ вліяніемъ фантастическаго страха потерять положеніе въ обществѣ. Между тѣмъ, повторяемъ, заблаговременная ликвидація всякаго дѣла, вышедшаго изъ равновѣсія, въ значительной части если не во всѣхъ случаяхъ, могла бы, привести землевладельца въ состояніе гораздо лучшее, чѣмъ наружное сохраненіе прежняго величія, стремленіе къ которому не разъ приводило людей къ окончательному разоренію. Понятно, что при этомъ надо прежде всего отказаться отъ тѣхъ привычекъ къ излишствамъ и строже относиться къ потребностямъ удовлетворенія тщеславія. Въ общественное мнѣніе должно наконецъ проникнуть убѣжденіе, что пониженіе «Standard of life» никого лично не унижаетъ. Мы не сомнѣваемся въ томъ, что уже и теперь не мало благомыслящихъ людей смотритъ на такъ называемыя требованія свѣта съ надлежашей точки зрѣнія, но не совсѣмъ еще исчезла сила старинныхъ предразсудковъ, о которыхъ мы здѣсь не будемъ распространяться, такъ какъ въ задачу нашего труда общественная этика не входитъ. Тѣмъ не менѣе нельзя не указать хотя бы, на примѣръ, на обычай держать отдѣльной расы выѣздныхъ лошадей. Въ странахъ гдѣ земледѣліе поставлено на болѣе высокую степень, самолюбіе зажиточнаго хозяина ограничивается стараніемъ щеголять исправнымъ содержаніемъ всего рабочаго инвентаря, что конечно гораздо важнѣе для успѣха дѣла, чѣмъ порода выѣздныхъ коней. Одна эта, быть можетъ многимъ кажущаяся незначительной, подробность нашего быта, нерѣдко ведетъ за собой одну за другой излишнія траты денегъ, за которыми незамѣтно приходитъ нужда и разореніе.

Значеніе нравственныхъ причинъ, затрудняющихъ помощь.

Говоря объ ипотечныхъ записяхъ приданаго, мы уже указывали, что этотъ обычай, существующій въ Польшѣ, могъ бы оказаться особенно полезнымъ въ тѣхъ случаяхъ, когда является необходимость ухватиться за какое либо спасительное средство. Записи приданаго даютъ возможность не совсѣмъ погибнуть семейству въ случаѣ имущественнаго крушенія.

Спасительная роль ипотечныхъ записей приданаго.

Такого рода записей, какъ мы видѣли выше, существуетъ еще довольно много, но отъ внимательнаго наблюдателя не ускользаетъ нѣкоторое стремленіе этихъ записей уступать первенство другимъ долгамъ. Это доказываетъ, что многіе забываютъ всю опасность, какой они подвергаютъ свои семейства, теряя послѣднюю надежду сохранить что либо въ случаѣ потери имѣнія. Обыкновенно это дѣлается для того только, чтобы оттянуть на нѣкоторое время явно наступающій кризисъ. Дѣло въ томъ, что только исключительные характеры способны здраво оцѣнить свое поколебленное положеніе; очень рѣдко кто въ силахъ удержаться ради будущаго отъ того, чтобы не прибѣгнуть ко всевозможнымъ средствамъ для огражденія себя отъ уже нахлынуващаго бѣдствія въ настоящемъ.

Полюбовныя
сдѣлки.

Неустранимымъ препятствіемъ сохраненія какой нибудь доли земельныхъ владѣній составляетъ непомѣрная задолженность, не дающая возможности исключить изъ обезпечивающей долги земли ни малѣйшей ея части. Но въ виду увѣренности, что въ случаѣ принудительной продажи, кредиторы получили бы меньше, чѣмъ при полюбовной сдѣлкѣ и добровольной продажѣ имѣнія, во многихъ случаяхъ соглашеніе могло бы привести къ полезнымъ результатамъ не только для кредиторовъ, но и для неоплатнаго должника, особенно если къ такому намѣренію приступлено ранѣе, чѣмъ наступила послѣдняя крайность. Но безъ помощи и вмѣшательства въ дѣло особой институціи, въ высшей степени необходимой у насъ въ настоящее время, такое соглашеніе почти невозможно.

Кромѣ того, на пути помощи разореннымъ землевладѣльцамъ можетъ встрѣтиться значительное препятствіе въ видѣ неурегулированныхъ сервитутовъ и еще болѣе сильное — отъ недостатка покупателей. Послѣднее препятствіе могло бы сдѣлаться вполне непреодолимымъ, если бы не было видовъ, по крайней мѣрѣ до послѣдняго времени, на многочисленныхъ покупателей — парцелянтовъ.

Необходимость изслѣдованій со стороны Кредит- наго Общества.

Нельзя сомнѣваться, что въ виду положенія, въ которомъ въ настоящее время наше земледѣліе, никто не станетъ утверждать, что слѣдуетъ его предоставить собственной участи и наоборотъ каждый согласится съ тѣмъ, что необходимы какія либо мѣропріятія противъ грознаго бѣдствія. Величайшая трудность состоитъ въ томъ, чтобы установить: какъ приступить къ дѣлу, съ чего начать? Отвѣтомъ на это могутъ служить слова г. Гурскаго: „трезвое изслѣдованіе причинъ и полное выясненіе ихъ всегда въ состояніи устранить эти причины, хотя бы вѣками нагроможденные“. Во второмъ изъ своихъ трудовъ авторъ излагаетъ даже систему, какую слѣдуетъ принять при производствѣ изысканій и совѣтуетъ „всѣмъ, кого озабочиваетъ будущность страны, изучать это дѣло, вмѣсто того, чтобы высказывать по поводу его легкомысленныя и подчасъ пристрастныя сужденія“. Г. Гурскій между прочимъ указываетъ на примѣры Германіи и Франціи, въ которыхъ рекомендуемыя имъ изслѣдованія были произведены, приводя при этомъ тѣ приемы, какіе были тамъ испытаны во время производства чрезвычайно важнаго, хотя и не особенно труднаго дѣла“.

Въ послѣднемъ отношеніи мы придерживаемся мнѣнія, не совпадающаго съ мнѣніемъ почтеннаго автора.

Безспорно, что рядъ изслѣдованій, произведенныхъ земскими людьми надъ положеніемъ земледѣлія, заключалъ бы въ себѣ много благихъ сторонъ, могъ бы принести разнородную пользу и пролилъ бы яркій свѣтъ на многія подробности этого дѣла. Но мы полагаемъ, что эти изслѣдованія окажутся недостаточными для

Изслѣдованіе
причинъ, какъ
средство по-
мочь бѣдѣ.

Единство ру-
ководящей
мысли и сис-
темы изслѣдо-
ваній.

того, чтобы исчерпать вопросъ, получить отвѣтъ по всемъ пунктамъ относительно причинъ нынѣшняго плохого состоянія сельскаго хозяйства и отысканія наиболѣе дѣйствительныхъ спасительныхъ средствъ для примѣненія ихъ въ будущемъ.

Различіе точекъ зрѣнія и данныхъ можетъ быть даже желательно, но въ такомъ лишь случаѣ, когда дѣло идетъ объ изслѣдованіяхъ чисто научныхъ, теоретическихъ. Въ данномъ же случаѣ задача не выходитъ изъ сферы практической; надо изучить современное состояніе земледѣлія во всѣхъ частяхъ страны, которое нерѣдко бываетъ разнообразно во всѣхъ отношеніяхъ. При этомъ надо не упускать изъ вида ни одной изъ переменъ, происшедшихъ или происходящихъ въ текущей дѣйствительности.

Для выполненія такой задачи, необходимо: единство руководящей мысли и однородность изслѣдованій, не подлежащая измѣненію ни изъ году въ годъ, ни при переходѣ изъ одной гмны въ другую.

Трудность задачи подѣ силу одному лишь Кредитн. Обществу.

Мы глубоко убѣждены въ томъ, что такую задачу въ состояніи выполнить у насъ развѣ только одно Кредитное Общество. Оно обладаетъ нужными для этого средствами, многими готовыми данными и къ тому же его дѣятельность и назначеніе не только позволяютъ ему такое изслѣдованіе земледѣлія, но и нѣкоторымъ образомъ обязываютъ.

Управленіе дѣлами Общества находится въ рукахъ людей вполне способныхъ выполнить подобный капитальный трудъ. Люди, понимающіе нужды земледѣлія и заботящіеся о *благѣ страны*, находятся въ этомъ обществѣ или должны находиться.

Классъ землевладѣльцевъ заключаетъ въ средѣ своей достаточно нравственныхъ силъ, чтобы сумѣть исполнить задачу, столь важную для будущаго благосостоянія и нѣтъ сомнѣнія, что они встрѣтятъ въ этомъ дѣлѣ помощь и доброжелательство въ лицахъ прочихъ сферъ.

Въ составъ Кредитнаго Общества входятъ почти всѣ землевладѣльцы, слѣдовательно оно имѣетъ въ своемъ распоряженіи описи всѣхъ земельныхъ владѣній края. Кромѣ того въ число его обязанностей входитъ надзоръ за имѣніями, получившими ссуду Общества

(§ 252 устава). Следовательно, собираніе систематическаго матеріала и группированіе его въ систему не встрѣтило бы какъ и въ 1879 году никакихъ затрудненій.

То обстоятельство, что при настоящемъ начальникъ края учрежденъ статистическій комитетъ, въ которомъ предсѣдательствуетъ генералъ-губернаторъ и принимаетъ участіе президентъ Кредитнаго Общества, могло бы оказать значительное содѣйствіе предпріятію, о которомъ мы говоримъ.

Участіе статистическаго комитета.

Официальнымъ путемъ комитетъ уже собралъ изъ непосредственнаго источника цѣлый рядъ свѣдѣній, имѣющихъ прямое отношеніе къ земледѣлію. Эти свѣдѣнія ожидаютъ лишь обработки. Но Статистическій Комитетъ не имѣетъ тѣхъ средствъ, какими располагаетъ Кредитное Общество. Могутъ пройти многіе годы, пока результаты собранныхъ данныхъ сдѣлаются достояніемъ общества.

Нельзя сомнѣваться въ томъ, что матеріалъ Статистическаго Комитета по желанію Кредитнаго Общества былъ бы ему сообщенъ и въ случаѣ надобности Комитетъ въ дѣлѣ дальнѣйшаго собиранія этого матеріала не преминулъ бы воспользоваться указаніями столь компетентнаго учрежденія какъ общество, вѣдающее земледѣльческимъ кредитомъ края. Притомъ Кред. Общество не есть лицо или учрежденіе частное. Предсѣдателемъ его состоитъ лицо, назначаемое правительствомъ и полезность его дѣятельности настолько признана, что не можетъ быть предположенія объ отказѣ въ содѣйствіи со стороны правительственныхъ учреждений.

Разумѣется, что такое изслѣдованіе должно касаться всѣхъ видовъ земельной собственности до самаго мелкаго включительно. Впрочемъ, связь между крупной собственностью и мелкой такъ велика, что хорошо обдуманнй планъ изученія одной изъ нихъ, по необходимости приведетъ къ полученію данныхъ и относительно другой.

Изслѣдованіе необходимо распространить на всѣ виды земельной собственности.

Уставъ Кредитнаго Общества точно не опредѣляетъ минимума размѣра, начиная съ котораго имѣніе можетъ пользоваться соудой Общества; онъ устанавливаетъ лишь наименьшую цифру допускаемаго займа въ 500 руб.

Систематическое, правильное и основательное собираніе статистическаго матеріала у насъ еще дѣло малоизвѣстное. Придется

поборотъ не мало препятствій, не мало инертнаго противодѣйствія, пока заведенная машина не начнетъ дѣйствовать; вразумлять людей и доказывать на дѣлѣ пользу свѣта.

Кругомъ насъ повсюду статистическія изысканія сдѣлались основою для рѣшенія жизненныхъ вопросовъ. Мы одни въ этомъ отстали и за это несемъ неисчислимыя потери. Даже тамъ, гдѣ эти изысканія еще не доведены до надлежащей глубины, количество изслѣдованій колоссально въ сравненіи съ нашей поразительной бѣдностью въ этомъ отношеніи.

Участіе въ
статистичес-
кихъ трудахъ
земства и
сельскохозя-
йственныхъ
обществъ.

Тѣ изъ русскихъ губерній, въ которыхъ введено земство, уже успѣли собрать и систематизировать множество данныхъ объ экономическомъ положеніи крупной и мелкой собственности, о цѣнахъ и доходности земли, объ отношеніи населенности къ пространству обрабатываемой земли, о заработкахъ мѣстныхъ и отхожихъ, о стоимости обработки земли и содержанія рабочихъ, о задолженности земледѣльцевъ и причинахъ, вызвавшихъ это явленіе, о высотѣ взимаемыхъ заимодавцами процентовъ, о величинѣ платежей государственныхъ, земскихъ, волостныхъ и объ отношеніи ихъ къ доходности земли и проч. Одно перечисленіе заголовковъ работъ не даетъ, конечно, должнаго понятія о важности и полезности ихъ, но мы должны прибавить къ числу достоинствъ этихъ работъ и то обстоятельство, что матеріальная стоимость ихъ вообще весьма мало обременяла бюджеты земства.

Кромѣ земствъ подобными же изслѣдованіями въ Россіи заняты сельскохозяиственные Общества, число которыхъ доходитъ до 92 съ 35 отдѣленіями. Эти учрежденія непрерывно заботятся объ удовлетвореніи нуждъ земли. Въ трехъ балтійскихъ губерніяхъ, которыя въ культурномъ отношеніи походятъ на наши, такихъ обществъ 20 и 15 отдѣленій. Кромѣ того въ каждой губерніи дѣйствуетъ статистическій комитетъ, а Центральный Статистическій Комитетъ Министерства Внутреннихъ Дѣлъ съ одной стороны и статистика Министерства Государственныхъ Имуществъ съ другой, ежегодно публикуютъ во всеобщее свѣдѣніе сборники приведенныхъ въ систему данныхъ, собираемыхъ низшими органами обоихъ названныхъ вѣдомствъ.

Практическое осуществленіе дѣятельности Кредитнаго Общества.

Г. Гурскій, въ качествѣ предсѣдателя Комитета этого Общества, высказывался въ пользу принятія на себя вышеизложенной задачи Кредитнымъ Обществомъ, причемъ мотивировалъ свое мнѣніе слѣдующимъ образомъ:

Мнѣніе г. Л. Гурскаго о предпріятіи изслѣдованій со стороны Кр. Общества.

«Общество поземельнаго кредита, говорилъ онъ, имѣя своихъ повѣренныхъ при оцѣночныхъ отдѣленіяхъ въ каждомъ уѣздѣ, могло бы очень легко собрать матеріалъ, необходимый для ознакомленія съ настоящимъ положеніемъ сельскаго хозяйства въ краѣ. Такого рода изслѣдованіе даже не могло бы стоить дорого. Все дѣло состояло бы въ заготовленіи вопросныхъ пунктовъ и по полученіи на нихъ отвѣтовъ, въ передачѣ ихъ избраннымъ съ этой цѣлью уполномоченнымъ лицамъ для статистической обработки полученныхъ данныхъ и изданія ихъ.

Прежде, чѣмъ излагать подробности плана, мы должны замѣтить, что быть можетъ и не ожидая *всѣхъ* отвѣтовъ, слѣдовало-бы приступить, по мѣрѣ накопленія имѣющагося матеріала, къ уясненію его, проверкѣ и соотвѣстственному употребленію. Главнѣйшая задача практической статистики состоитъ въ выясненіи цифръ. Само по себѣ, безъ поясненій, они никакого значенія не имѣютъ. Краснорѣчивыми они становятся только послѣ одухотворенія ихъ поясненіемъ и проверкою всѣхъ обстоятельствъ ихъ породившихъ.

Уже въ 1882 году Кредитное Общество исполнило и издало статистическую работу, которая обошлась ему въ нѣсколько десятковъ тысячъ рублей. Работа эта касалась состоянія имѣній, входившихъ въ составъ Общества.

Статистическій трудъ Кр. Общества 1882 г. Его недостатки.

Въ упомянутомъ выше трудѣ г. Гурскаго «о мелкой земельной собственности» изложена имъ программа изслѣдованій, которая могла бы и въ примѣненіи къ крупной собственности дать желаемые результаты. Трудъ этотъ вышелъ изъ печати, къ сожалѣнію нѣсколькими годами позже окончанія работы Кред. Обще-

ства. Работа эта между тѣмъ была посвящена опредѣленію численныхъ отношеній имѣній, возвысившихъ суды. Мы не станемъ опровергать дѣйствительной надобности въ подобныхъ исчисленіяхъ, но намъ кажется, что изъ такого рода изслѣдованій особенно большой пользы заемщики извлечь не могли.

Какъ бы ни было, но разъ ужъ цифровыя данныя собраны, надо было изъ нихъ извлечь хоть какую нибудь практическую пользу. Дѣло въ томъ, что при этомъ имѣнія самыхъ различныхъ размѣровъ разсматривались гуртомъ и приводились къ одной средней цифрѣ, которая могла дать лишь отдаленное представленіе о дѣйствительности. Важнѣйшіе вопросы относительно указаннаго нами ранѣе значенія, созданнаго парцеляціей, остались въ сторонѣ. Однимъ словомъ практическія цѣли не достигнуты.

Пользующееся столь заслуженной репутаціей наше Земское Кредитное Общество на этотъ разъ оказалось не на уровнѣ требованій времени. А между тѣмъ годъ отъ году сильнѣе чувствуется потребность, чтобы такое учрежденіе распространяло свою дѣятельность на все безъ исключенія земледѣіе края, и г. Гурскій, сознавая это, говорить:

Мнѣніе г. Гурскаго о кредитѣ для мелкой земельной собственности и о краткосрочномъ кр.

«Земское Кредитное Общество въ настоящее время имѣетъ передъ собою двѣ большія задачи. Прежде всего оно должно удерживать за собою пріобрѣтенное имъ довѣріе — эту основу всякаго кредита и во-вторыхъ оно должно удовлетворять, въ границахъ этого рода установленій, увеличивающимся потребностямъ землевладѣнія какъ крупнаго, такъ и мелкаго, хуторовъ (фольварковъ) и селъ. Не входя въ подробности столь обширной задачи, я поясню сказанное, если укажу на два направленія, по которымъ дѣятельность Общества *раньше или позже* должна будетъ пойти на встрѣчу общественнымъ требованіямъ. Парцелированіе имѣній влечетъ за собою обязательное облегченіе кредита для мелкой земельной собственности, а усиливающийся промышленный характеръ фольварковыхъ хозяйствъ предъявляетъ запросъ на оборотный капиталъ въ формѣ краткосрочныхъ займовъ».

Изъ этихъ словъ мы желали бы только исключить вопросительныя *раньше или позже*, потому что если мы не рѣшаемся

утверждать, что теперь уже *слишкомъ поздно*, то во всякомъ случаѣ дальнѣйшее откладываніе расширенія дѣятельности Кр. Общества было-бы во вредъ всѣмъ заинтересованнымъ.

Каждое общественное учрежденіе, желающее обезпечить свою будущность, должно принаравливать свою дѣятельность къ непрерывно возрастающимъ общественнымъ требованіямъ времени. Объ этихъ требованіяхъ, предъявляемыхъ въ данную минуту къ кредитнымъ учрежденіямъ, мы уже сказали.

Мы думаемъ, что нашему Кредитному Обществу слѣдуетъ поторопиться расширить предѣлы своей дѣятельности и такъ какъ при изслѣдованіяхъ причинъ откроются способы преодоленія ихъ послѣдствій, то съ этого и должно начать болѣе широкую дѣятельность Общества.

Взглянемъ достаточными ли средствами оно для этого располагаетъ. Знаюкъ кредитныхъ учрежденій г. Гурскій говоритъ:

«Сравнивая управленіе нашего Кредитнаго Общества съ та-
кими же общественными учрежденіями Германіи, поражаешься раз-
ницей, рисующей характеръ того и другаго народа. Въ нѣмец-
кихъ учрежденіяхъ величайшая бережливость въ расходахъ соеди-
няется съ дешевой оплатой услугъ и съ болѣе продолжительнымъ
погашеніемъ займа. Взамѣнъ этого взысканія отличаются гораздо
большою суровостью. Льготы и облегченія допускаются рѣже.
Между тѣмъ какъ дороговизна администраціи, многочисленный
персоналъ служащихъ составляетъ отличительную черту въ управ-
леніи нашего Кредитнаго Общества».

Средства, рас-
полагаемая
Кр. Обществ.
для статисти-
ческихъ изыс-
каній.

Мы можемъ прибавить къ этому, что даже по сравненію съ общественными учрежденіями, дѣйствующими въ предѣлахъ Имперіи, которыхъ мы не приводимъ въ образецъ, оказывается дороговизна нашей администраціи. Послѣдствіемъ же этого являются большія тягости для членовъ—заемщиковъ.

Въ числѣ расходовъ на администрацію мы находимъ вознагражденіе выборныхъ членовъ, составляющее 105,231 р. и жалованье служащихъ—263,449 р., т. е. 369 тысячъ р. въ годъ. Жалобы на чрезмѣрность расходовъ слышатся уже давно и на нихъ всегда готовъ безапелляционный отвѣтъ: невозможно лишить людей куска хлѣба.

Не расходы
страшны, а
страшна ихъ
непроизводи-
тельность.

Никто изъ благомыслящихъ людей конечно не станетъ настаивать на экономіи насчетъ насущнаго хлѣба сотенъ людей, въ такое время этотъ хлѣбъ съ каждымъ днемъ достается труднѣй. Но мы и не говоримъ объ абсолютной цифрѣ расходовъ. Мы желали бы только, чтобы они соответствовали достигаемымъ годамъ тѣхъ, кто несетъ эти расходы. Не то дурно, что много служащихъ въ Обществѣ, а то, что у нихъ недостаточно работы, въ то время какъ земледѣліе въ этой работѣ очень и очень нуждается. Пусть стоящіе во главѣ управленія Общества употребятъ съ пользой тѣ силы, которыя находятся въ ихъ распоряженіи и никто не попрекнетъ ихъ въ расточительности: наоборотъ, похвалитъ за умѣніе распорядиться общественными средствами.

Большинство служащихъ въ Обществѣ — люди знакомые съ сельскимъ хозяйствомъ. Неймѣніе возможности работать на собственномъ хозяйствѣ еще не исключаетъ въ нихъ ни знаній, ни способности понимать хозяйственныхъ условій края. Такимъ образомъ Кредитное Общество располагаетъ достаточными наличными силами для производства сказанныхъ изслѣдованій. Понадобятся лишь незначительные побочные расходы. На это средствъ у него хватитъ. Но для того, чтобы эти изслѣдованія принесли дѣйствительную пользу, они должны быть выполнены по строго и умѣло предварительно составленному плану. Выработанные вопросные пункты и инструкціи, по мѣрѣ поступающихъ свѣдѣній и указаній, должны совершенствоваться и дополняться.

Значеніе циф-
ровыхъ дона-
зательствъ.

Статистическія изысканія относительно состоянія и потребностей земледѣлія имѣютъ гораздо больше значенія, чѣмъ это кажется людямъ, мало знакомымъ съ дѣломъ.

Не обладая статистическими данными мы лишены возможности доказывать основательность нашихъ желаній въ сферѣ экономической и законодательной; какъ бы ни были эти желанія исполнимы. Во всякомъ случаѣ если и цифры не всегда внушаютъ къ себѣ довѣріе, то голословныхъ декламаций въ наше время уже никто не слушаетъ.

На этомъ основаніи позже основанныя кредитныя учрежденія, какъ напр. Общество Взаимнаго Поземельнаго Кредита, точно

также какъ и земскія учрежденія, нашли необходимымъ устроить спеціальныя статистическія бюро. Поэтому они всегда располагаютъ нужнымъ матеріаломъ для подкрѣпленія своихъ ходатайствъ въ пользу нуждъ земледѣлія и земледѣльческаго кредита.

Главнѣйшимъ препятствіемъ къ удовлетворенію основательныхъ мѣстныхъ желаній не разъ бывало отсутствіе точныхъ статистическихъ справокъ, ибо отсюда происходила неполнота представлений о дѣлѣ.

Можно было бы привести много примѣровъ въ доказательство этого замѣчанія, выведеннаго нами изъ опыта. Ограничимся двумя, касающимися вопросовъ о чрезполосности и сервитутахъ.

Авторъ упомянутого сочиненія весьма убѣдительно поясняетъ роковое вліяніе того и другаго, но едва ли этого достаточно для направленія дѣла. Какъ ни ясно представленіе о замѣшательствахъ, производимыхъ въ сельскомъ хозяйствѣ чрезполосностью и нерегулированными сервитутами, но для какихъ-либо мѣропріятій противъ чего либо прежде всего надо сознаніе точныхъ размѣровъ существующаго зла и точное опредѣленіе вознаградимости реформы. Опытъ приучилъ людей не основываться на однихъ словесныхъ увѣреніяхъ. Пока передъ вашими глазами отраженіе факта является не въ чемъ либо существенномъ, каковымъ признается каждая несомнѣнная цифра, а одно лишь отраженіе его въ понятіи и освѣщеніи другаго лица, то какъ бы онъ логически не былъ представленъ, все-таки свѣдѣніе о немъ, по своимъ послѣдствіямъ, не выходитъ изъ ряда діалектическихъ упражненій на тему различныхъ болѣе или менѣе интересныхъ недоразумѣній и случайностей, о которыхъ ежедневно пишутъ газеты.

Совершенно иное впечатлѣніе производитъ изложеніе обстоятельствъ даннаго положенія дѣла, основаннаго на точныхъ цифрахъ. Цифры это фактъ, который всегда можно провѣрить. Точный математическій выводъ не опасается сомнѣній и личныхъ вкусовъ. Все дѣло является на судъ во всей своей наготѣ, безъ ситилистическихъ прикрытій. Краснорѣчіе цифръ стократно превосходитъ краснорѣчіе словъ. Въ послѣднемъ не всегда возможно отличить дѣйствительность отъ фантазіи, между тѣмъ какъ цифры жизненныхъ отправленій неотразимы по своей объективности.

Вопросъ о
чрезполосности
и сервитутахъ.

На одномъ изъ сѣздовъ лѣсничихъ въ Варшавѣ, г. Костромитиновъ, бывшій въ то время комисаромъ по крестьянскимъ дѣламъ, на основаніи своего многолѣтняго опыта, доказывалъ вредъ для крестьянъ отъ неупорядоченія сервитутовъ. Онъ приводилъ между прочимъ убѣдительные примѣры того, что тамъ, гдѣ сервитуты уничтожены соглашеніемъ, крестьяне остались въ большемъ выигрышѣ чѣмъ владѣльцы имѣній. Онъ выводилъ изъ этого заключеніе, что сервитуты не только бесполезны, но вредятъ мѣстному земледѣлію, связывая его невозможностью введенія улучшеній, хотя эти улучшенія требуются современнымъ положеніемъ всѣхъ отраслей сельскаго хозяйства. Несомнѣнно, что если бы всѣ эти доводы были обобщены по отношенію къ цѣлому краю и подтверждены цифрами при помощи точныхъ и всестороннихъ изслѣдованій, дѣло регуляцій сервитовъ было бы давно покончено.

Возьмемъ другой примѣръ:

Въ послѣднее время произошло измѣненіе тарифа на провозъ сельскихъ продуктовъ. Часть производителей Царства Польскаго (какъ мы это указали въ гл. 1), при отправкѣ зерна въ Пруссію, оплачиваетъ 59% пошлинъ на пшеницу, 18% на ржи и 40% на овсѣ и ячменѣ, между тѣмъ какъ если бы они могли вывозить зерно на Данцигъ, то потери этой избѣгли бы. Слѣдовало бы поэтому для мѣстностей менѣе удобно расположенныхъ облегчить вывозъ посредствомъ пониженія провознаго тарифа. Отъ этого были бы въ выигрышѣ и желѣзныя дороги и производители хлѣба. Представленіе мое въ этомъ смыслѣ было признано уважительнымъ, но при этомъ затребованы были соотвѣтственные данныя и точное ихъ исчисленіе. Но такъ какъ данныхъ этихъ ни у кого не было, то и представленіе осталось неисполненнымъ. Спрашивается: развѣ обладаніе подобными данными не составляетъ прямой обязанности учрежденія, въ которомъ совмѣщены интересы почти $\frac{3}{4}$ крупнаго землевладѣнія».

Другіе
примѣры.

Точныя данныя могли бы принести несомнѣнную пользу въ вопросѣ объ опредѣленіи соразмѣрности между налогами и доходностью. Казенныя палаты, по распоряженію высшихъ властей давно уже производить расчеты измѣненій, происшедшихъ въ

землепользованиі. Дальнѣйшее направленіе этой задачи во многомъ будетъ зависеть отъ выясненія цифръ земскаго обложенія въ Царствѣ Польскомъ сравнительно съ обложеніемъ въ прочихъ мѣстностяхъ государства.

По этому поводу, еще въ 1870 году мы помѣстили рядъ статей въ журналѣ «Экономистъ» *), выходившимъ въ Варшавѣ. Въ статьяхъ этихъ мы доказывали крайнюю необходимость точныхъ изслѣдованій.

Извѣстно, что Кредитное Общество издаетъ два раза отчетъ своимъ сочленамъ. Но матеріалъ, которымъ эти отчеты наполнены чрезвычайно бѣденъ въ сравненіи съ тѣмъ, какой даютъ прочія учрежденія того же рода. При существованіи отдѣльнаго статистическаго бюро, отчеты эти конечно могли бы изобиловать множествомъ данныхъ, касающихся положенія и условій заложенныхъ имѣній. Въ случаѣ надобности, каждый заемщикъ зналъ бы куда обратиться въ случаѣ если ему понадобится свидѣтельство цифръ. Но прежде всего необходимы сравнительныя цифровыя данныя.

*) «Финансы Царства Польскаго и податная реформа», № 43—52.

Содѣйствіе научное.

Научная по-
мощь со сто-
роны Кред.
Общества.

На первомъ мѣстѣ, изъ числа сдѣланныхъ нами выводовъ, мы ставимъ слѣдующій: Кредитное Общество обязано имѣть у себя всѣ тѣ данныя, касающіяся сельскаго хозяйства края, которыя необходимы ему какъ для непосредственнаго руководства при выработкѣ общаго плана дѣйствія на пользу земледѣльческаго промысла, такъ и для сообщенія всѣмъ членамъ общества.

Всѣми признано, что сельское хозяйство, въ зависимости отъ недостатка знаній, приходитъ въ упадокъ или по крайней мѣрѣ останавливается въ развитіи и въ этомъ отношеніи наше Кредитное Общество могло бы оказать услугу странѣ и отдѣльнымъ лицамъ, содѣйствуя имъ и облегчая доступъ къ занятію земледѣліемъ.

Опытныя стан-
ціи и лабора-
торіи.

У насъ пока еще нѣтъ опытныхъ станцій и лабораторій въ разныхъ мѣстностяхъ края, какими уже обладаютъ не только наши западные сосѣди, но и восточные. Это такая потребность, которой при нынѣшнемъ положеніи сельскаго хозяйства не удовлетворить не мыслимо; безъ этого оно не двинется ни на шагъ впередъ.

На сколько намъ извѣстно, мысль объ удовлетвореніи нуждъ сельскаго хозяйства существовала, а можетъ быть и доселѣ существуетъ въ средѣ представителей Кредитнаго Общества. Въ виду этихъ нуждъ въ главнѣйшихъ городахъ края Общество даже построило обширныя зданія, въ которыхъ удобно могли бы помѣститься всѣ помянутыя учрежденія. Изъ отчета главной дирекціи Общества за второе полугодіе 1889 г. мы узнаемъ, что цѣнность недвижимаго имущества, въ которомъ помѣщаются всѣ части его управленія, достигаетъ 815.000 руб., а движимаго—90.000 итого 905.000 рублей. Польза подобнаго помѣщенія капитала вполне могла бы оправдаться скорѣйшимъ осуществленіемъ вышесказанной мысли. Все дѣло, весь вопросъ заключается въ томъ, найдутся ли достаточныя силы для организаци и веденія опытныхъ станцій, лабораторій, музеевъ и проч. Намъ кажется, что все

это можно было бы устроить безъ особенно значительнаго обремененія общественнаго бюджета.

Дѣйствія Кредитнаго Общества въ сущности весьма просты и если бы только, вмѣсто безграничнаго писанія, оно упростило счетоводство и излишній трудъ контроля, то значительная доля текущихъ занятій могла бы быть сведена къ срочнымъ приемамъ взносовъ и уплатъ купоновъ.

Въ дѣломъ край, особенно въ Варшавѣ, не мало способныхъ химиковъ и техниковъ, не приуроченныхъ къ постояннымъ занятіямъ. Общество могло бы въ нихъ найти помощниковъ для своихъ научныхъ предпріятій и получить за скромное вознагражденіе услуги въ пользу сельскихъ хозяевъ.

Мы далеки отъ того, чтобы задаваться коренными реформами Кредитнаго Общества, но нельзя не обратить вниманія на то, что оно имѣетъ полную возможность придти на помощь сельскому хозяйству именно подобнаго рода научными учрежденіями и привлеченіемъ къ этому дѣлу тѣхъ готовыхъ силъ, которыя теперь ищутъ заработковъ по канцеляріямъ и конторамъ.

Само собою разумѣется, что рядомъ съ этимъ могли бы принести не мало пользы публичныя испытанія, конкурсы и чтенія лекцій по предметамъ земледѣлія и домоводства. Примѣръ заразителенъ не только въ дурномъ, но и въ полезномъ. Трудъ и его завоеванія поощрили бы и научили многихъ и общественное оживленіе, какое этимъ было бы вызвано, явится противовѣсомъ тому недостатку спеціальнаго образованія, который такъ чувствуется въ средѣ нашихъ сельскихъ хозяевъ по профессіи.

Способы увеличенія спроса на землю.

Лица, стоящія во главѣ Кредитнаго Общества, избирая своимъ предсѣдателемъ автора трудовъ по сельскому хозяйству, въ которыхъ высказаны мнѣнія о недостаткахъ какъ нашего земледѣлія, такъ и Кредитнаго Общества, тѣмъ самымъ явили доказательство своей солидарности съ нимъ. Они питаютъ искреннія желанія не ограничиваться одной *рутинной практикой* въ дѣлѣ

Проекты, занимающіе заведующихъ дѣлами Кред. Общества.

уплаты по купонамъ, пріема срочныхъ платежей заимодавцевъ и оформливаніи льготъ для нихъ, въ случаѣ бѣдствія. Вмѣстѣ съ ними мы не переставали надѣяться, что Кредитное Общество приметъ удовлетворять нужды своихъ сочленовъ.

Въ предисловіи къ „Памятной книжкѣ“ Общества на 1884 г. приведенъ цѣлый рядъ предположеній, занимавшихъ его руководителей. Но изъ этого ряда ни одно предположеніе не было осуществлено ни до 1884 года, ни послѣ этого времени. Проекты эти состояли въ слѣдующемъ: 1) допущеніе кредита мелкимъ собственникамъ, 2) выкупъ чинша, 3) кредитъ подъ городскія недвижимыя имущества, 4) учрежденіе взаимнаго страхованія отъ огня при Кредитномъ Обществѣ и 5) организація кредита на цѣли меліораций.

Перечисленіе этихъ предположеній убѣждаетъ насъ, что представители Общества во всѣ времена были проникнуты желаніемъ служить на пользу интересовъ земледѣлія страны. Но то, въ чемъ они не имѣли успѣха вчера, можетъ быть удачно примѣнено завтра, черезъ годъ или черезъ два. О хорошихъ намѣреніяхъ не слѣдуетъ только забывать и не надо пропускать удобнаго момента для приведенія ихъ въ исполненіе. Надо умѣть извлекать пользу и изъ ошибокъ прошлаго. Попытки должны повторяться и вѣроятность успѣха будетъ съ каждой неудачей увеличиваться въ силу наростанія опыта.

Изъ приведеннаго ряда проектовъ, *второй* имѣетъ значеніе лишь какъ воспоминаніе далекаго прошлаго, *третій* потерялъ всякое значеніе въ виду существованія городскихъ кредитныхъ обществъ, *четвертый* тоже не имѣетъ особаго значенія въ виду множества специальныхъ страховыхъ учреждений. Взаимное страхованіе, конечно было бы полезно, но нужда въ страхованіи все-таки и теперь удовлетворяется. О меліорационномъ кредитѣ мы уже говорили. Остается самымъ важнымъ изъ числа приведенныхъ проектовъ *первый*. Кредитное Общество обязано употребить всѣ усилія для того, чтобы осуществить его.

Кредитъ подъ
мелкую зе-
мельную соб-
ственность.

Чѣмъ дальше, тѣмъ необходимость мелкаго земледѣльческаго кредита становится ощутительнѣе. Все настоящее положеніе сель-

скаго хозяйства говорить въ пользу необходимости его организаціи. Положеніе это, какъ мы видѣли, критическое и изъ году въ годъ ухудшается. Предложеніе земли большое, а спросъ не увеличивается. Единственные покупатели, мелкая шляхта и крестьяне, не обладаютъ средствами.

Остановка въ развитіи процесса парцеляцій отзовется вредно, какъ на крупной, такъ и на мелкой земельной собственности, она тотчасъ отразится пониженіемъ цѣнности земли, которая и такъ уже не высока. Мелкій земледѣлецъ всегда стремится употребить свои сбереженія на увеличеніе земельного участка, но сбереженія его не велики и онъ вынужденъ прибѣгать къ кредиту, при помощи котораго ему можно приобрести землю сообща съ сосѣдями. Кредитъ никогда ему не обходился дешево, но вѣрный и хорошій доходъ съ земли допускалъ возможность не только оплачивать его, но и дѣлать новыя сбереженія. Въ настоящее время доходы отъ земледѣлія уменьшились, погашеніе долга идетъ медленнѣе и средства на дальнѣйшія покупки земли изсякли. Между тѣмъ въ производствѣ парцеляцій съ теченіемъ времени, вмѣсто облегченій, явились затрудненія. Имѣнія, представлявшія условія, удобныя для раздробительной продажи, уже большею частию поступили въ парцеляцію. Многія изъ тѣхъ, которые ради общей пользы должны послѣдовать той же судьбѣ, встрѣчаютъ препятствія къ парцелированію въ высокой задолженности, неурегулированныхъ сервитутахъ и иныхъ условіяхъ. Надо, слѣдовательно, придумать облегчительныя мѣры къ совершенію сдѣлокъ.

Если мелкій земельный собственникъ будетъ обезпеченъ относительно пользованія дешевымъ кредитомъ и если при этомъ будутъ организованы посредничество и помощь въ дѣлѣ приобретенія имъ земли, то парцеляціонное движеніе, по всей вѣроятности, оживится.

Расширеніе основы труда земледѣльца, то есть увеличеніе площади обрабатываемой имъ земли несомнѣнно поведетъ къ болѣе быстрымъ сбереженіямъ. Въ мелкомъ хозяйствѣ прибавка нѣсколькихъ полюсъ пашни не измѣняетъ его характера и земледѣлецъ

по прежнему своимъ личнымъ трудомъ успѣть вспахать, засеять и убрать съ поля. Такимъ образомъ, безъ увеличенія стоимости обработки, увеличатся его доходы *).

И это вполне подтверждается цифрами.

Расчеты, до-
казывающіе
лучшее поло-
женіе мелкихъ
имѣній въ
сравненіи съ
крупными.

Въ Радомской губерніи **) въ теченіи пятнадцати лѣтъ проданы за долги Кредитному Обществу 123 крупныхъ имѣній, за частные долги 156, итого 279. Такъ какъ всѣхъ имѣній, обладающихъ губернской ипотекой, въ 1890 году считалось тамъ 1912, то на 1000 имѣній приходится въ годъ около 10 продажъ.

*) Для людей, знакомыхъ съ хозяйствомъ, все это понятно и не требуетъ поясненій. Для прочихъ же читателей мы пояснимъ сказанное примѣромъ изъ собственной практики.

Послѣ окончательнаго урегулированія лѣсныхъ сервитутовъ въ имѣніи Ленчно за вѣномъ, окружавшимъ лѣсъ, оставалось по сосѣдству съ крестьянскими землями деревни Дратовъ 6 небольшихъ участковъ, количествомъ десять моргъ съ небольшими. За сплошной вырубкой, участки эти представляли пустыри самого плохого качества земли (летучій песокъ), усадебные цѣпями вырубленныхъ деревь. Нечего было и думать о какомъ нибудь утилизированіи ихъ или о продажѣ.

Въ августѣ 1886 года двое крестьянъ объявили желаніе приобрести эти участки. Они купили ихъ почти по равной части, на условіи внести впередъ по 10 руб. задатку за моргу и уплатить остальную сумму стоимости (всего по 34 р. морга) въ теченіи 5 лѣтъ (купчая на счетъ покупателя и 5% годовыхъ за недоплаченную сумму). Надо замѣтить, что усадьбы этихъ крестьянъ были не по сосѣдству съ участками и что у нихъ не было лошадей. Къ веснѣ 1887 года всѣ 10 моргъ были уже выкорчеваны и затѣмъ засеяны рожью. Приобрѣвшіе участки увѣрили меня, что всю корчевку они произвели сами лично съ семействомъ. Не имѣя рабочаго скота они занимали лошадей у сосѣдей, принявъ обязательство отработать за это во время сѣнокоса и жатвы. Принимая въ расчетъ, что за выкорчевку морги земли въ Ленчинѣ платится отъ 30 до 35 рублей, трудъ крестьянъ, выкорчевавшихъ 10 моргъ надо считать по меньшей мѣрѣ 250 руб. Если къ этому прибавить за обработку по 4 руб. за моргу, т. е. 40 руб., окажется, что употреблено работы на эти 10 моргъ на 290 руб. Судя по тому, что какъ изъ этихъ крестьянъ, такъ и изъ ихъ семействъ, никто не нанимался въ постороннія работы, можно утверждать, что трудъ ихъ, безъ этихъ 10 моргъ земли не нашелъ бы для себя иного примѣненія. На этомъ основаніи они, по существующимъ въ крестьянской средѣ понятіямъ, считаютъ, что весь трудъ, вложенный ими въ землю, составлялъ «даровщину».

Только при такихъ условіяхъ и возможенъ доходъ съ плохой земли. Между тѣмъ лучшимъ доказательствомъ пользы, полученной отъ приобретѣнія участковъ, можетъ служить то, что стоимость ихъ была уплачена до истеченія срока и собственники ихъ въ настоящее время считаются въ числѣ состоятельныхъ хозяевъ, обладающихъ собственнымъ инвентаремъ и во всей обстановкѣ ихъ замѣтно увеличивающееся благосостояніе.

**) Мы извлекаемъ приведенныя здѣсь цифры изъ рукописнаго сообщенія г. Романовскаго. Очень сожалѣемъ, что мы получили эти свѣдѣнія уже послѣ напе-

Если брать въ расчетъ одни только имѣнія, задолженные Кредитному Обществу, то получится еще худшій результатъ: въ 1890 году такихъ имѣній было 775; продано же въ теченіи 21 года (1870—1890 включительно) 182, что составляетъ на 1000 имѣній ежегодно болѣе 11-ти продажъ.

Въ томъ же періодѣ времени принудительной продажъ подверглось 71 мелкихъ усадебъ въ колоніяхъ, а такъ какъ ихъ въ 1890 году считалось 13,717, то это составляетъ на 1000 въ годъ всего 0,4. Другими словами среди поселенцевъ мелкихъ усадебъ экспроприации случаются слишкомъ въ двадцать разъ рѣже чѣмъ среди владѣльцевъ крупныхъ имѣній.

Цифры эти сами по себѣ краснорѣчивы и г. Романовскій съ полнымъ основаніемъ указываетъ на нихъ, какъ на доказательство хозяйственности нашего крестьянина. „Если онъ занимаетъ деньги, то чаще всего на приобрѣтеніе земли, на несомнѣнное улучшение хозяйства, на приданое дочери и тому подобные производительные и неизбѣжные расходы. Уплату долга онъ постоянно имѣетъ въ виду. Озабочиваясь о ней, земледѣлецъ поднимается чуть свѣтъ, самъ пашетъ и сеетъ, ни одного лишнего расхода сдѣлать себѣ не позволяетъ, бережетъ каждый грошъ и только этимъ путемъ достигаетъ возможности возратить ссуду. Если бываютъ случаи, когда на крестьянина поступаютъ взысканія, то чаще всего виновниками здѣсь оказываются ростовщическіе проценты займодавцевъ. Но конечно бываютъ и исключенія когда занятые деньги пропиваются въ шинкахъ“.

Мнѣніе г. Романовскаго о хозяйственныхъ качествахъ крестьянина.

Къ сожалѣнію къ этимъ свѣдѣніямъ надо прибавить, что число принудительныхъ продажъ мелкихъ усадебъ изъ году въ чатавіа нашихъ изслѣдованій. Мы нашли въ нихъ много расчетовъ вполне подтверждающихъ наши выводы. Впрочемъ часть свѣдѣній, добытыхъ г. Романовскимъ, мы имѣли уже возможность утилизировать, это тѣ изъ нихъ, которыя были опубликованы въ «Газетѣ Радомской». Какъ въ этихъ матеріалахъ, такъ и въ позднѣйшихъ, заключается множество весьма важныхъ и интересныхъ подробностей, ознакомленіе съ которыми поясняетъ весьма многое изъ того, что для земледѣльца имѣетъ первостепенное значеніе. Въ числѣ собранныхъ авторомъ свѣдѣній, мы находимъ, между прочимъ, и количество продажныхъ сдѣлокъ, совершенныхъ до и послѣ 1884 года, когда введены новыя гербовыя пошлины. Весь этотъ огромный матеріалъ еще не былъ затронутъ никѣмъ. Онъ весьма могъ бы пригодиться Кредитному Обществу для цѣлей, о которыхъ сказано выше.

годъ увеличивается. Такимъ образомъ въ 1886 году мелкихъ хозяйствъ поступило въ продажу 8, въ 1889—17, въ 1890—29.

Не смотря на это возрастаніе, однако здѣсь еще далеко до цифры аукціонныхъ продажъ имѣній болѣе крупныхъ и фактъ увеличенія случаевъ продажъ мелкой собственности служить лишь доказательствомъ необходимости принятія заблаговременныхъ мѣръ помощи и защиты интересовъ мелкаго земледѣлія.

Потери неудовлетворенныхъ кредиторовъ при продажахъ за ссуду Кр. Общества въ сравненіи съ потерями при продажахъ за частные долги.

Между данными, приведенными въ трудѣ г. Романовскаго, мы находимъ цифры, съ особенной ясностью иллюстрирующія положеніе земледѣлія.

Такъ, напримѣръ, на 156-ти принудительныхъ продажахъ (въ теченіи 15 лѣтъ) за частные долги списано съ ипотекъ 3.125,000 неудовлетворенныхъ долговъ. Въ среднемъ выводѣ каждая такая продажа сопровождалась для заимодавцевъ потерей 20,000 руб. Въ отдѣльныхъ случаяхъ такія потери доходили до 90,000 руб. Изъ всего числа продажъ только въ девяти случаяхъ (5,8%)(вырученная отъ продажи сумма превышала сумму ипотечной задолженности имѣнія).

Результатомъ 182 аукціонныхъ продажъ (въ теченіи 21 года) за долгъ Кредитному Обществу оказались списанные съ ипотекъ 2,350,000 рублей, среднимъ числомъ по 13,000 руб. на каждое проданное имѣніе. Къ этимъ потерямъ слѣдуетъ еще причислить убытки, понесенные арендаторами имѣній.

Добровольныя продажи среди мелкаго земледѣлія.

Наоборотъ среди мелкой земельной собственности происходитъ значительное число добровольныхъ продажныхъ сдѣлокъ, а именно:

въ 1870 продано мелкихъ усадебныхъ земель	76
" 1871	101
" 1872	128
" 1873	189
" 1874	229
" 1875	234
" 1876	280
" 1877	290
" 1878	383
" 1883	770

въ 1884	продано	мелкихъ	усадебныхъ	земель	756
" 1885	"	"	"	"	392
" 1887	"	"	"	"	414
" 1889	"	"	"	"	570
" 1890	"	"	"	"	533

Всего въ перечисленныхъ годахъ продано 5,345 усадебъ. Между ними огромное большинство (95%) представляло собой мельчайшіе участки, размѣромъ отъ $\frac{1}{2}$ до 15 моргъ.

Въ числѣ покупателей евреи составляли 8%, но и эта цифра выше дѣйствительной, такъ какъ цѣлью совершенія сдѣлокъ въ нѣкоторыхъ случаяхъ было обезпеченіе займа, съ погашеніемъ котораго сдѣлка унычтожалась.

Бывали примѣры, что крестьяне за занятія ими на покупку земли деньги платили 36%, уплачивали расходы по совершенію двухъ нотаріальныхъ актовъ и при всемъ этомъ въ окончательномъ разсчетѣ не терпѣли убытковъ.

До настоящаго времени Кредитное Общество очень немного выдавало мелкихъ ссудъ. По отчету за второе полугодіе 1889 г. изъ 8,877 выданныхъ ссудъ, самыхъ мелкихъ (отъ 100 до 500 рублей) было всего 277, т. е. 3,1%. Ссудъ отъ 500 до 1000 р. получено 306 (3,4%). Слѣдовательно всѣхъ ссудъ суммою ниже 1000 руб. Кр. Общество выдало 583, что составляетъ 6,5%. Въ отчетѣ мы находимъ указаніе, какую часть изъ всѣхъ выданныхъ обществомъ ссудъ составляютъ мелкіе займы: вся сумма этихъ займовъ далеко не достигаетъ и одного процента. Надо полагать, что нѣкоторое упрощеніе въ формальностяхъ могло бы довести число заемщиковъ среди мелкихъ земельныхъ собственниковъ до значительной цифры.

Мелкій собственникъ не всегда обладаетъ тою суммой денегъ, какая требуется на расходы по заведенію ипотечной книги. Эта въ сущности весьма простая операція, для деревенскаго жителя, едва умѣющаго читать и писать, представляется и трудной и дорого стоящей. Намъ кажется, что мѣстные отдѣленія общества, безъ особаго затрудненія, могли бы взять на себя выполненіе

Число мелкихъ
ссудъ, выдан-
ныхъ Кредит-
нымъ Обществомъ.

предварительныхъ формальностей, возмѣщая за тѣмъ эти расходы съ заемщиковъ.

Ходъ дѣла о
кредитѣ мел-
кимъ собствен-
никамъ.

Вопросъ о выдачѣ ссудъ Кредитнымъ Обществомъ мелкому землевладѣнію уже имѣетъ свою исторію. Слишкомъ сорокъ лѣтъ тому назадъ онъ уже былъ предметомъ обсужденія какъ въ Варшавѣ, такъ и въ высшихъ петербургскихъ инстанціяхъ. Это было въ 1850 году, а въ 1861 году вопросъ этотъ снова возникъ и по представленію Совѣта Царства Польскаго въ 1862 году послѣдовало Высочайшее Повелѣніе, коимъ повелѣно, чтобы при новомъ выпускѣ закладныхъ листовъ допущенъ былъ кредитъ мелкимъ землевладѣльцамъ, *не исключая собственниковъ крестьянскихъ угодій*.

Высочайшій
Указъ 1862 г.

Постановленіе
Комитета по
дѣламъ Цар-
ства Поль-
скаго.

Послѣ этого дѣло это оставалось безъ движенія и примѣненія къ жизни. Лишь въ 1869 году, послѣ Высочайше утвержденнаго постановленія Комитета по дѣламъ Царства Польскаго дѣло крестьянскаго кредита получило направленіе, согласное съ представленіями и стало вопросомъ дня, причемъ было ясно выражено желаніе Правительства, чтобы въ уставъ Кредитнаго Общества были включены основанія, допускающія широкое пользованіе ссудами для мелкихъ земледѣльцевъ, арендаторовъ и крестьянъ. Въ такомъ смыслѣ измѣненный проектъ устава Учредительный Комитетъ долженъ былъ внести на разсмотрѣніе Комитета по дѣламъ Царства Польскаго.

Правленіе Кредитнаго Общества представило въ то время *) свои соображенія, по которымъ примѣненіе Указа 1862 года противорѣчило бы основному правилу Кредитнаго Общества, коимъ оно уполномочено выдавать ссуды исключительно только подъ имѣнія, внесенныя въ губернскія ипотеки. Что же касается ссудъ подъ имѣнія, занесенныя въ ипотеку мировыхъ учреждений, то таковыя повлекли бы за собой переустройство всей администраціи Общества, что потребовало бы значительныхъ расходовъ. Крестьянская же земельная собственность большею частью не имѣетъ никакой ипотеки.

*) «Объяснительная Записка» и протоколъ Комитета по дѣламъ Царства Польскаго.

Тѣмъ не менѣ Кредитное Общество обратило вниманіе на возможность, посредствомъ нѣкоторыхъ измѣненій въ процедурѣ выдачи ссудъ, достигнуть того, чтобы послѣднія были доступны и имѣніямъ, внесеннымъ въ окружные ипотеки *).

Но такъ какъ подробностей проектированныхъ измѣненій Общество не представило, ограничиваясь сообщеніемъ лишь общей идеи о возможности преобразованія, то Комитетъ по дѣламъ Царства Польскаго, обративъ вниманіе на это обстоятельство, выразилъ мнѣніе, что для рѣшенія дѣла Кредитное Общество обязано *непрерывно подробно* изложить какія именно измѣненія въ порядкѣ выдачи ссудъ по его мнѣнію необходимо провести и предложило ему: изготовивъ проектъ въ окончательномъ видѣ, препроводить его Комитету для Всеподданнѣйшаго представленія. Но, одновременно съ этимъ Комитетъ, принимая во вниманіе, что съ одной стороны по-

Вторичное рѣшеніе Комитета по дѣламъ Царства Польскаго.

вая обработка неполнаго проекта потребовала бы времени, а съ другой стороны Высочайшее выраженное Статсъ-Секретарю Набокову желаніе, чтобы дѣло было рѣшено безотлагательно, признавъ возможнымъ, не задерживая представленія, дополнить проектъ лишь соотвѣтственною оговоркой, предписавъ Кредитному Обществу немедленно приступить къ окончательному устройству кредита для мелкой земельной собственности, согласно прежнему указу и новому постановленію Комитета.

Въ этомъ случаѣ произошло то, что очень часто происхо-

Вредъ, происходящій отъ представленій проектовъ неокончательно выработанныхъ.

*) Сообщаемыя здѣсь свѣдѣнія извлечены изъ опубликованнаго доклада Министра Финансовъ Государственному Совѣту по дѣлу утвержденія Устава въ 1888 г.

проекты, по которымъ, какъ въ данномъ случаѣ, существовало нѣсколько способовъ рѣшенія вопроса. Когда проектъ представлялся выработаннымъ во всѣхъ предвидѣнныхъ подробностяхъ, пояснявшихъ значеніе его, весь ходъ обсужденія получалъ серьезную окраску и неотлагательно приводился къ рѣшенію. Если же вмѣсто разработки *in merito* является вопросъ, который въ случаѣ благосклоннаго отвѣта власти, налагаетъ на нее трудъ дальнейшей разработки, то этимъ естественно возбуждаетъ недовѣріе къ дѣлу. Въ этомъ смыслѣ и Комитетъ по дѣламъ Царства Польскаго въ свое время обратился съ замѣчаніемъ къ Кредитному Обществу.

Проектъ правилъ для выдачи ссудъ подѣ земельное имущество крестьянъ. Мнѣніе генерала Гецевича

Подробный «Проектъ правилъ выдачи ссудъ Кредитнаго Общества подѣ земельную собственность, внесенную въ окружныя ипотеки и подѣ крестьянское землевладѣніе» былъ наконецъ разработанъ и представленъ Учредительному Комитету. Одновременно подано было мнѣніе тогдашняго представителя правительства въ Кредитномъ Обществѣ, предсѣдателя Главной Дирекціи генерала Гецевича. Въ «Памятной книжкѣ Кр. Общества» основныя положенія этого мнѣнія переданы слѣдующими словами:

«Кредитное Общество и члены его землевладѣльцы выразили полное одобреніе и желаніе относительно выдачи ссудъ подѣ мелкую земельную собственность. Но я съ своей стороны сомнѣваюсь, чтобы какой либо проектъ въ этомъ направленіи, не смотря на его основанія, могъ быть согласованъ съ общими понятіями о земельномъ кредитѣ, опирающемся на системѣ постепеннаго погашенія и съ настоящимъ положеніемъ привислянскихъ губерній».

Высочайшій указъ 1871 г.

Въ виду столь неожиданнаго заявленія, противорѣчащаго прежнимъ представленіямъ Кредитнаго Общества, которыя однако не могли же состояться помимо предсѣдателя Главной Дирекціи, коренная реформа была отложена.

Въ 1871 году, вслѣдствіе доклада Министра Финансовъ, изданъ былъ Высочайшій указъ, коимъ разрѣшено Кредитному Обществу выдавать ссуды подѣ земельныя владѣнія крестьянъ, удовлетворяющія Уставу 1869 года, т. е. превышающія пространствомъ 90 моргъ и внесенныя въ губернскія ипотеки.

Изъ этого краткаго очерка хода дѣла о мелкомъ земельномъ кредитѣ, можно заключить, что удобный моментъ для желательнаго расширенія дѣятельности Кредитнаго Общества былъ упущенъ и затѣмъ являлись новыя препятствія. Въ послѣднемъ изданіи устава въ 1888 встрѣчаются почти дословныя повторенія прежнихъ постановленій о мелкомъ кредитѣ, мало опредѣлительныхъ и не разрѣшающихъ вопроса въ положительномъ смыслѣ *).

Несмотря, однако, на то, что вопросъ о ссудахъ Кредитнаго Общества подъ мелкую земельную собственность не былъ разрѣшенъ въ той мѣрѣ, какъ это предполагалось, новый уставъ значительно расширилъ кредитъ относительно минимума ссуды.

Въ будущемъ можно надѣяться на разрѣшеніе довести ее до предѣловъ 300 рублей, но уже и теперь ни одна категория земельной собственности не отстраняется уставомъ отъ пользованія услугами общественнаго кредитнаго учрежденія.

Но мелкая собственность не можетъ прибѣгать къ нимъ по другой причинѣ, именно вслѣдствіе большого числа требуемыхъ формальностей, исполненіе которыхъ обходится слишкомъ дорого. Если устранить это препятствіе, то общее желаніе осуществить мелкій земледѣльческій кредитъ будетъ достигнуто.

Недоступность
кредита для
мелкой соб-
ственности
вслѣдствіе
формализма.

Мелкое землевладѣніе могло бы развиваться и принять дѣятельное участіе при ликвидированіи крупныхъ владѣній, обезсиленныхъ непомерной задолженностью, но для этого ей необходима помощь кредита. Между тѣмъ у насъ кромѣ Кредитнаго Общества нѣтъ иного учрежденія, которое могло бы позаботиться объ удовлетвореніи этой нужды земледѣлія **).

*) См. §§ 91 и 94 устава.

**) Пользуясь любезнымъ разрѣшеніемъ г. Романовскаго приводимъ еще нѣкоторыя данныя, извлеченныя изъ его рукописнаго труда.

Въ теченіи 15 лѣтъ (между 1870 и 1890) въ Радомской губерніи по гіпотечнымъ актамъ состоялось продажъ (не считая сдѣлокъ, не заявленныхъ нотаріальнымъ порядкомъ):

земли моргъ	30,409	на 2,443,351 рублей
» сажень	347,123	» 329,498 »
деревьевъ штукъ	69,500	» 341,898 »
древеснаго угля	—	» 1,800 »

Итого на 3,116,547 рублей

Въ значительномъ числѣ случаевъ оптовая продажа дѣса вызывалась надоб-

Кромѣ введенной обязательности ссудъ Кредитнаго Общества мелкому землевладѣнію, существуютъ еще и иные способы приходить къ нему на помощь. Выше мы уже говорили о нихъ подробно. О возможности ихъ примѣненія лучше всего свидѣлствуютъ опыты, производимые съ этой цѣлью за границей.

Впрочемъ мы не беремъ на себя указаніе и выборъ лучшихъ путей въ этомъ направленіи. Представители Кредитнаго Общества основательно знакомые съ предметомъ, несомнѣнно сѣмѣють рѣшить что и какъ надо сдѣлать. Мы указываемъ лишь на настоятельную необходимость обратить ихъ силы на важнѣйшую задачу, которую имъ предстоитъ рѣшить сначала теоретически, а затѣмъ и въ примѣненіи къ насущнымъ нуждамъ всего земледѣческаго населенія страны.

Залогомъ нашихъ упованій служатъ между прочимъ слова „Памятной книжки Кредитнаго Общества“: „Общество съ своей стороны въ предѣлахъ ему доступныхъ дѣлало все что возможно для того, чтобы относительно мелкой земельной собственности не было никакихъ исключеній въ дѣлѣ пользованія благотворными кредита“.

Дѣятельность
открытыхъ
отдѣлений
крестьянскаго
банка.

То обстоятельство, что въ Царствѣ Польскомъ открыло свои дѣйствія отдѣленіе Крестьянскаго Банка, не измѣнило и не уменьшило потребности въ этомъ кредитѣ. Кромѣ того, что доселѣ дѣятельность отдѣленія развивается весьма медленно и еще невозможно дѣлать никакихъ заключеній объ успѣхахъ ея въ будущемъ, надо принять въ расчетъ, что по правиламъ Крестьянскій Банкъ совершаетъ сдѣлки не съ отдѣльными лицами, а лишь съ крестьянскими обществами («громадами»), которыя вообще ту же на подъемъ, чѣмъ отдѣльные хозяева или нѣсколько человекъ, соединенныхъ общимъ намѣреніемъ. Притомъ, Отдѣленію Крестьянскаго

ностью въ наличныхъ средствахъ хозяйствъ, въ которыхъ равновѣсіе расходовъ съ приходами было нарушено. Отсюда являются пространства земли, воздѣлываніе которыхъ невозможно безъ новыхъ затратъ. Эти пространства, уступленные крестьянамъ, у которыхъ не хватаетъ земли для приложенія труда, зачастую могли бы оказать пользу какъ крупному такъ и мелкому землевладѣнію, возвысивъ вмѣстѣ съ тѣмъ общую производительность страны.

Банка приходится по каждому дѣлу сноситься съ центральнымъ петербургскимъ управленіемъ. Все это весьма задерживаетъ развитіе его дѣятельности. Но если бы его дѣйствія были и болѣе успѣшны, то въ виду большой потребности, существующей въ край относительно мелкого земледѣльческаго кредита, хватило бы дѣла и для двухъ учрежденій, тѣмъ болѣе, что задачи ихъ далеко не тождественны.

Но какъ бы ни было велико правдоподобіе, что въ недалекомъ будущемъ надежды наши относительно удовлетворенія нуждъ мелкаго земледѣльческаго кредита осуществятся, до настоящаго времени пробѣлъ специальныхъ къ тому средствъ отзывается на общественномъ организмѣ весьма вредно. Самымъ обыкновеннымъ убѣжищемъ земледѣльца въ случаѣ нужды доселѣ остается частный филантропъ или попросту ростовщикъ. Иногда попадаетъ первый, но чаще всего ростовщикъ самъ выискиваетъ для себя жертвы. Если противъ этого зла не появится своевременная помощь, то отношенія все болѣе и болѣе запутываясь, доведутъ дѣло до того, что всякая помощь можетъ оказаться запоздалой.

О томъ, что нашъ край представляетъ непочатое поле для этого рода полезной дѣятельности, извѣстно не только намъ, но и тѣмъ кредитнымъ учрежденіямъ, которыя не разъ ходатайствовали о правѣ распространить свои операціи на Царство Польское. Одновременно четыре земельныхъ банка входили съ подобными ходатайствами въ Министерство Финансовъ.

Ходатайства
кредитныхъ
учрежденій
имперіи о до-
зволѣніи имъ
производить
операціи въ
Царствѣ Поль-
скомъ.

До послѣдняго времени министерство отказывало въ этихъ ходатайствахъ, мотивируя свой отказъ тѣмъ соображеніемъ, что существующее Кредитное Общество въ состояніи удовлетворить потребности края. Это соображеніе налагаетъ тѣмъ большую обязанность на наше кредитное учрежденіе, что оно же указываетъ и на вѣроятность сочувствія министерства, въ случаѣ обращенія къ нему Кредитнаго Общества относительно развитія мелкаго кредита.

Въ случаѣ же если бы всѣ старанія Кредитнаго Общества въ этомъ направленіи оказались неосуществимыми по какимъ бы ни было причинамъ, то удовлетвореніе насущной потребности мел-

каго земельного кредита должно быть достигнуто инымъ путемъ. Простѣйшимъ и легчайшимъ средствомъ для этого было бы учрежденіе для Царства Польскаго земельного банка на основаніи нормальнаго устава, изданнаго для Имперіи.

Учрежденіе
земельнаго
банка въ Цар-
ствѣ Поль-
скомъ.

Мы имѣемъ основаніе полагать, что разрѣшеніе подобнаго учрежденія не встрѣтило бы препятствій.

Наконецъ, въ случаѣ неудачи и на этомъ пути, оставалось бы лишь надѣяться на то, что право производить ссудныя операціи подъ земельныя имущества Царства Польскаго будетъ предоставлено наиболѣе подходящему изъ русскихъ земельныхъ банковъ.

Во всякомъ случаѣ, повторяемъ, безъ организованнаго дешеваго кредита мелкая земельная собственность нашего времени существовать не можетъ.

Кредитъ част-
наго земель-
наго банка
оказался бы
дороже чѣмъ
Кредитнаго
Общества.

Поистинѣ, что учрежденіе, не основанное на началахъ взаимности, а предназначенное приносить доходъ акціонерамъ, не можетъ доставлять кредитъ на условіяхъ, равныхъ по доступности условіямъ Кредитнаго Общества, хотя, конечно, размѣръ процента будетъ опредѣленъ уставомъ.

Впрочемъ относительно величины процента весьма практическое замѣчаніе сдѣлано было однимъ изъ участниковъ преній объ организаціи земельныхъ банковъ, происходившихъ во Франціи во времена второй имперіи. „Вы хотите непременно платить малый процентъ; но вы забываете, что не во всякій моментъ стоимость денегъ бываетъ одинакова. Представьте себѣ, что отцы города пожелаали бы приобрести для него хлѣбъ по цѣнѣ, ниже той какую создаютъ неустрашимыя экономическія условія, но затѣмъ купивъ на ассигнованную сумму хлѣба меньшее количество, чѣмъ какое требуется человѣческимъ организмомъ для поддержанія жизни, они вздумали бы воспрепятствовать недоѣдающимъ жителямъ покупать хлѣбъ въ сосѣднемъ городѣ, гдѣ онъ хотя бы продавался дороже, но явилась бы возможность не ощущать голода“.

Мы приводимъ эти слова потому, что между примѣромъ въ нихъ приводимымъ и дѣятельностью нашего Кредитнаго Общества существуетъ извѣстная аналогія. Кредитъ его не дорогъ, но его не даютъ. Лучше заплатить дороже, лишь бы не умереть съ голоду.

Предполагая, что оба кредитныя учрежденія будутъ выдавать ссуду по 30 рублей на моргу, разница въ платежъ процента не составитъ и 30 копѣекъ въ годъ.

Чтобы яснѣе представить себѣ послѣдствія займа въ банкѣ возьмемъ слѣдующій примѣръ. Крестьянинъ, владѣющій пятью моргами земли намѣренъ приобрести еще столько же у владѣльца, сокращающаго количество своей земли. Не имѣя для этого наличныхъ средствъ, онъ обращается къ банку и дѣлаетъ у него заемъ, обезпечивая его какъ прежнимъ своимъ земельнымъ участкомъ, такъ и вновь приобретеннымъ. Это даетъ ему возможность получить рублей 300. Положимъ, что оцѣнка приобретаемой земли будетъ 80 рублей за моргу. Слѣдовательно, уплативъ по 60 руб., онъ останется еще долженъ по 20 р. за моргу, уплату которыхъ продавецъ безъ всякаго риска можетъ разсрочить. Обработка лишнихъ пяти морговъ, болѣею частью, не влечетъ ни къ какимъ расходамъ со стороны крестьянина. Онъ успѣетъ обработать оба участка и съ обоихъ снять жатву. Въ этихъ условіяхъ чистый доходъ съ земли средняго достоинства дастъ на моргу по меньшей мѣрѣ 16 рублей. Такимъ образомъ купленные 5 морговъ увеличатъ доходъ крестьянина по крайней мѣрѣ на 80 р. въ годъ.

Примѣръ, до
казывающій
выгодность
займа въ
банкѣ даже
при увеличен-
номъ %.

Земскому Кредитному Обществу за ссуду 300 р. пришлось бы платить въ годъ 15 р. 75 к. вмѣсто того, чтобы платить банку 18 р. Но такъ какъ Кредитное Общество такого рода ссудъ не выдаетъ, то не будь банка, онъ долженъ бы былъ остаться при своихъ пяти моргахъ и лишиться рублей 80 лишняго дохода. На пяти моргахъ (около 2½ десятинъ) онъ не можетъ примѣнить къ дѣлу всѣхъ своихъ трудовыхъ силъ, на побочные же заработки онъ не можетъ разсчитывать. Между тѣмъ какъ на десяти моргахъ явилась бы возможность вести хозяйство какъ слѣдуетъ. Развѣ за это не стоить заплатить 18 р. въ годъ и развѣ такая ссуда не оказалась бы для земледѣльца благодѣяніемъ?

Обращаемъ вниманіе на то, что нынѣ существующія въ Имперіи банки по уставу имѣютъ право выдавать ссуду подъ залогъ фабрикъ и строеній въ городахъ и мѣстечкахъ. Кромѣ того имъ разрѣшены операціи по краткосрочнымъ займамъ. Обстоя-

тельство это весьма существенно и повело бы у насъ къ значительному увеличенію числа парцелянтовъ.

Парцеляціонный банкъ.

Экономическое значение парцеляціоннаго банка.

Нынѣ болѣе чѣмъ когда либо ощущается потребность созданія учрежденія, которое бы облегчало приобретать землю въ собственность или аренду мелкимъ земледѣльцамъ, лишеннымъ капитала, но обладающимъ всѣми данными для производительной сельскохозяйственной дѣятельности. Въ противоположность крупной земельной собственности, нуждающейся въ рабочей силѣ, мелкому земледѣльцу недостаетъ лишь капитала, для того, чтобы развернуть во всю ширь тотъ избытокъ силъ, какимъ онъ располагаетъ. Необходимо, слѣдовательно, такое учрежденіе, которое могло бы служить посредникомъ между двумя взаимно нуждающимися другъ въ другѣ экономическими началами.

Съ одной стороны является надобность приводить въ дѣйственность ипотеки, расплачиваться съ займодавцами и даже покупать имѣнія, съ другой—облегчать сдачу ихъ въ аренду или совершение парцеляцій въ пользу мелкихъ земледѣльцевъ.

Конечно, всѣ подобныя дѣла могутъ и будутъ совершаться и при условіи предоставленія ихъ на произволъ всякихъ случайностей, но несомнѣнно, что отъ этого терпятъ обѣ стороны. Если парцеляціонный процессъ оставить идти прежнимъ примитивнымъ путемъ, лишеннымъ всякаго рациональнаго плана, то въ концѣ концовъ легко можетъ случиться, что послѣдствіемъ его окажутся изуродованные или исчезнувшіе большія хозяйства и взамѣнъ ихъ народившіяся мелкія хозяйственные единицы, не одаренныя жизненностью. Вмѣсто своевременнаго спасенія земледѣлія страны, получится лишь новый рядъ взысканій, отчужденій и проч. со всѣми ихъ послѣдствіями для безпомощнаго, разореннаго хлѣбопашца.

Для дѣйствительнаго урегулированія этого вопроса потребуется на первыхъ же порахъ переходъ въ раздробительную продажу по крайней мѣрѣ мильона моргъ. Считаю по 60 р. моргу понадобится 60 мил. рублей. Если Кредитное Общество или банкъ на

эту операцію выдадутъ только половину этой суммы, то другая половина могла бы быть получена мелкими владѣльцами подъ залогъ ихъ незадолженныхъ земель.

Придерживаясь правила не приводить доводовъ, не основанныхъ на цифровыхъ данныхъ, мы и на этотъ разъ имѣемъ возможность представить соображеніе, изъ котораго слѣдуетъ, что въ Царствѣ Польскомъ существуютъ основанія для проведенія вышесказанной операціи. Въ нашемъ краѣ имѣется какъ достаточный контингентъ приобрѣтателей земли, такъ и достаточно такой земли, на которую можетъ опереться тотъ кредитъ, о которомъ идетъ рѣчь.

Прежде всего не забудемъ, что пространство, занимаемое мелкимъ землевладѣніемъ, какъ проистекающее изъ Высочайшаго Указа о надѣлѣ, такъ и всякаго иного происхожденія, въ настоящее время достигаетъ въ Царствѣ Польскомъ свыше 10 миліоновъ моргъ. Этого вполне довольно для обезпеченія вышесказанныхъ 30 миліоновъ рублей,

Мелкая собственность Ц. П. обезпечиваетъ успѣхъ предполагаемой операціи.

Въ главѣ „о парцеляціи и парцелянтахъ“ мы привели подробныя свѣдѣнія объ исчисленномъ въ 1878 г. количествѣ усадебъ мелкой шляхты и крестьянъ*). Повторимъ здѣсь общія цифры: 45.586 хозяйствъ, принадлежащихъ къ мелкой шляхтѣ,

	Число собствен- ныхъ.	Земли въ тысячахъ моргъ.	
		Всего.	Изъ этого пахатной.
*) Мелкая шляхта.			
До 10 моргъ	12,447	32	57
Отъ 10 до 30 моргъ	25,740	452	282
» 30 » 50 »	5,240	202	123
» 50 » 100 »	2,150	145	82
Итого	45,586	881	544
Мѣщане и купцы.			
До 10 моргъ	1,057	2	1,7
Отъ 10 до 30 моргъ	566	11	7,2
» 30 » 50 »	199	8	6,1
» 50 » 100 »	161	12	8,1
Итого	1,983	33	—
Крестьяне.			
До 10 моргъ	7,509	37	28
Отъ 10 до 30 моргъ	10,449	183	125
» 30 » 50 »	1,590	59	42
» 50 » 100 »	581	38	24
Итого	20,129	317	219

владѣло 881 тыс. моргъ; 78 купцовъ—2 тыс. моргъ; 1,905 мѣщанъ—31 тыс. моргъ и 20,129 крестьянъ владѣли землей, приобретенной послѣ изданія указа 1864 г.—317 тыс. моргъ. Такимъ образомъ уже въ 1878 году существовало 67.698 мелкихъ землевладѣльцевъ, которымъ принадлежало 1,231.000 моргъ, сверхъ земли, отошедшей къ крестьянамъ въ надѣлъ. Но съ 1878 года парцеляціонное движеніе въ краѣ, какъ извѣстно, сильно развивалось, такъ что въ періодъ 1880—1885 гг. въ одной только Радомской губерніи болѣе 60.000 моргъ приобретено въ собственность мелкаго землевладѣнія на сумму свыше 3½ рублей. Затѣмъ, съ 1885 года это движеніе хотя и уменьшилось, но не прекратилось. Какъ бы умѣренно не оцѣнивать землю, вновь приобретенную мелкими владѣльцами съ 1878 года, она должна представлять увеличеніе по крайней мѣрѣ на 30 милліоновъ стоимости всего мелкаго землевладѣнія. Слѣдовательно, даже не принимая въ расчетъ надѣльную землю, мелкое землевладѣніе обезпечиваетъ кредитъ въ 30 милліоновъ.

Кредитное Общество, по силѣ § 91 Устава, можетъ выдавать ссуды подъ усадьбы, владѣмыя на основаніи Выс. ука. 19 февраля 1864 года, въ томъ случаѣ, если во владѣніи числится не менѣе 90 моргъ земли. У насъ нѣтъ данныхъ для опредѣленія величины всѣхъ крестьянскихъ владѣній, размѣромъ съ 90 моргъ. Официальная статистика даетъ лишь свѣдѣнія о количествѣ владѣній отъ стаморговаго размѣра. Такого рода землевладѣнія въ общемъ 26.000 моргъ. Принимая ту же норму выходить, что Кредитное Общество подъ одни крестьянскія хозяйства размѣромъ свыше 90 моргъ, могло бы выдать болѣе 1 милл. рублей.

Далѣе, въ томъ же параграфѣ говорится, что подъ крестьянскія земли, состоящія частью изъ надѣла 1864 года, частью изъ благоприобрѣтенной, можетъ быть выдана ссуда и въ томъ случаѣ, если этой земли меньше 90 моргъ и единственнымъ ограниченіемъ, опредѣляющимъ вѣзшій предѣлъ ссуды, является цифра 500 руб., какъ минимумъ, допускаемаго уставомъ кредита Общества. Но, благодаря происходившей въ теченіи многихъ лѣтъ парцеляціи имѣній, теперь уже столько крестьянъ, прикупившихъ

земли послѣ указа 1864 года, что, по прямому смыслу приведеннаго параграфа устава, весьма значительная часть крестьянскаго землевладѣнія подходить подъ это условіе и слѣдовательно съ этой стороны нѣтъ препятствія для выдачи ссуды Кредитнаго Общества подъ обезпеченіе крестьянской земли.

Нѣсколько лѣтъ тому назадъ, г. Гурскій ставилъ на видъ Обществу необходимость особаго учрежденія, которое бы имѣло цѣлью облегченіе и регулированіе дѣла парцеляцій въ краѣ. Въ настоящее время — повторяемъ — мы пришли къ послѣднему моменту, когда дальнѣйшее откладываніе этого дѣла было бы отказомъ отъ возможности измѣнить къ лучшему одно изъ самыхъ важныхъ условій общественнаго благосостоянія.

Эта необходимость можетъ быть удовлетворена и помимо земскихъ людей, но успѣхъ вѣроятнѣе, если за это дѣло возьмутся они, тѣмъ болѣе, что они лично въ этомъ успѣхѣ заинтересованы. Они лучше кого либо знаютъ нужды земледѣлія, имъ извѣстны всѣ условія процесса парцеляцій. Кто бы другой ни взялся за веденіе этого дѣла рискуетъ вызвать нареканіе со стороны землевладѣльцевъ, между тѣмъ успѣхъ парцеляцій много зависить отъ всеобщаго сочувствія, какимъ это дѣло должно пользоваться.

Выгодность парцеляцій давно уже поняли спекулянты, но естественно, что посредничая въ нихъ, они старались лишь извлекать при этомъ исключительно свою личную пользу. Но общественная предусмотрительность не должна оставлять дѣло первостепенной важности въ зависимости отъ единичныхъ интересовъ.

Неудивительно, что всякаго рода общественныя нужды такъ или иначе въ концѣ концовъ бывають удовлетворены, но весьма важно для успѣха каждаго дѣла, чтобы въ него была вложена та сумма общественныхъ интеллектуальныхъ силъ, какая требуется въ замѣнъ предоставленія всего процесса на волю случайностей или въ руки спекулянтовъ.

Знаменитое изреченіе Гёте: „знаніе есть могущество“ (Wissen ist Macht) приложимо ко всякому дѣлу. Безъ основательнаго знакомства съ предметомъ, вызывающимъ ту или иную общественную нужду, не можетъ быть ни повода ни средствъ успѣш-

Парцеляція
должна быть
изъята изъ
рукъ спекуля-
торовъ.

Необходи-
мость изуче-
нія предмета.

наго содѣйствія къ ея удовлетворенію. Слѣдовательно начать надо съ изученія предмета.

Наше земское кредитное учрежденіе имѣетъ полную возможность не теряя времени предпринять изслѣдованіе положенія крупнаго и мелкаго землевладѣнія. Задача изслѣдованій должна состоять въ разрѣшеніи вопроса: могутъ ли мелкіе земельные собственники, при условіи пріобрѣтенія или арендованія земли по нормальной оцѣнкѣ, разсчитывать на доходъ съ нея.

Осуществленіе этого предположенія мы считаемъ возможнымъ въ слѣдующемъ видѣ:

Методъ изслѣ-
дованія.

Относительно крупныхъ имѣній слѣдуетъ собрать отвѣты на вопросы, касающіеся положенія и хозяйственныхъ условій изъывившихъ на то согласіе владѣльцевъ, которымъ предстоитъ полная продажа или округленіе земли. О каждомъ изъ такихъ имѣній слѣдовало бы собрать данныя: 1) Примѣнимъ ли къ нему способъ округленія посредствомъ парцеляціи нѣкотораго количества земли? Состояніе почвы и построекъ? Высота задолженности и степень пригодности отдѣльныхъ фольварковъ и построекъ къ созданію изъ нихъ новыхъ самостоятельныхъ хозяйствъ. 2) Свѣдѣнія о расположенныхъ по сосѣдству съ имѣніемъ деревняхъ, усадьбахъ и иныхъ земельныхъ владѣніяхъ. Число населенія въ каждой изъ нихъ. Сколько въ нихъ земли и инвентаря? Какія цѣны въ этой мѣстности были на землю? Имѣются ли стороннія заработки и какія именно. Степень благосостоянія и кредитоспособности населенія. Могло ли бы оно и въ какой степени справиться съ пріобрѣтенной землей, не увеличивая имѣющагося инвентаря и личной рабочей силы? 3) Свѣдѣнія объ урожайности изслѣдуемыхъ владѣльческихъ и крестьянскихъ земель за послѣднее пятилѣтіе.

Для собранія всѣхъ этихъ свѣдѣній надо было бы выработать схематическія формы вопросовъ, распредѣливъ ихъ по рубрикамъ для внесенія отвѣтныхъ показаній.

Значительное число землевладѣльцевъ несомнѣнно воспользовались бы этимъ и наполнили бы эти рубрики точными свѣдѣніями обо всемъ касающемся какъ ихъ имѣній, такъ и состоянія

окружающих мелких хозяйствъ. По даннымъ, такимъ образомъ собраннымъ изъ значительнаго числа имѣній, явится возможность выработки нѣсколькихъ примѣрныхъ проектовъ парцеляціи и, на основаніи прежнихъ опытовъ, вычислить: а) размѣръ капитала, нужнаго для проведенія дѣла данной парцеляціи; б) какая часть его можетъ быть возвращена займомъ въ Кредитномъ Обществѣ; с) какая часть его возмѣстится приобрѣтателями и d) сколько получится въ зачетъ ипотеки.

Имѣя въ рукахъ хотя для нѣкоторой части имѣній подобныя свѣдѣнія можно будетъ приступить къ проведенію цѣлаго финансоваго плана.

Недостатокъ каждаго финансоваго учрежденія—дѣйствіе безъ общаго плана и безъ достаточнаго изслѣдованія почвы, на которой приходится идти оцупью.

Руководительство изслѣдованіями подобнаго рода, по нашему мнѣнію, заключается въ предѣлахъ дѣйствій и обязанностей Кредитнаго Общества. Оно тѣмъ возможно, что большая часть землевладѣльцевъ состоитъ у него въ долгу, а по уставу оно имѣетъ право надзора за имѣніями своихъ сочленовъ-заемщиковъ.

Содѣйствіе
Кр. Общества.

Такое изслѣдованіе не настолько сложно, чтобы его нельзя было включить въ программу общаго изученія дѣла, о которомъ мы говорили выше.

По всей вѣроятности и варшавскій отдѣлъ Общества Содѣйствія Промышленности, при которомъ нынѣ состоитъ отдѣленіе сельскаго хозяйства, могъ бы этимъ дѣломъ заняться, но Кредитное Общество обладаетъ для этого гораздо большими средствами и болѣе соотвѣтствующей организаціей. Кромѣ того, такъ какъ въ началѣ дѣйствій новосозданнаго банка для мелкихъ ссудъ и парцеляцій доходы его едва ли будутъ велики, то безъ содѣйствія такого твердо установившагося учрежденія, ему весьма трудно было бы собрать необходимый для дѣла капиталъ.

Кредитное Общество, владѣя большими домами, могло бы предоставить помѣщеніе банку, за умѣренное вознагражденіе. Точно также и большой персоналъ служащихъ общества могъ бы быть полезенъ при открытіи новыхъ операцій. Если касса Кредитнаго Об-

щества при этомъ немного увеличится, зато сочленамъ его будетъ несомнѣнно оказана великая помощь.

Предпріятіе, о которомъ мы говоримъ, могло бы быть осуществлено и развиваться только при этомъ условіи.

Меліораціонный кредитъ.

Комиссія для
организаци
меліораціон-
наго кредита.

Остается разрѣшить еще другой весьма важный вопросъ.

Въ комиссіи, учрежденной для организаци *меліораціоннаго кредита*, о которомъ мы упоминали выше, уже принято въ принципѣ основать такого рода кредитъ; но для начала рѣшено ввести его только въ тѣхъ губерніяхъ, въ которыхъ существуютъ земскія учрежденія.

Приводимъ въ извлеченіи главнѣйшія статьи первоначальнаго «проекта *) положенія о ссудахъ на *сельскохозяйственные улучшения*» (меліораціи), выработаннаго вышепомянутой комиссіей:

Для распространенія улучшеній въ сельскомъ хозяйствѣ открывается выдача ссудъ: а) на земельныя улучшения и посадки: осушительныя, оросительныя и обводнительныя работы, разведеніе фруктовыхъ и виноградныхъ садовъ, древесныя насажденія и лѣсныя расчистки, искусственное залуженіе и другія подобнаго рода улучшения, б) на улучшение живаго и мертваго инвентаря, в) на возведеніе сельскохозяйственныхъ построекъ, г) на устройство сельскохозяйственно-техническихъ производствъ, расчитанныхъ на переработку продуктовъ собственнаго хозяйства, и д) на улучшение общей организаци хозяйства (устройствомъ хуторовъ, введеніемъ самостоятельнаго хозяйства взаимнаго и т. под.) и отдѣльныхъ отраслей его.

*) Проектъ этотъ, со времени его изданія, уже подвергся существенной переработкѣ, но мы его приводимъ въ прежнемъ видѣ, имѣющемъ для насъ историческое значеніе одной изъ стадій въ ходѣ развитія и рѣшенія весьма важной культурной задачи. Въ измѣненной редакціи положеніе, какъ извѣстно, проектируетъ непосредственное участіе въ дѣлѣ меліораціоннаго кредита Государственнаго Банка, что даетъ надежду на возможность пользованія этимъ кредитомъ и губерніямъ, не имѣющимъ еще земскихъ учрежденій.

Введение операций ссудъ на указанные сельскохозяйственные улучшения по отдѣльнымъ мѣстностямъ и видамъ учреждений разрѣшается Министромъ Государственныхъ Имуществъ по соглашенію съ Министрами Внутреннихъ Дѣлъ и Финансовъ.

Ссуды на сельскохозяйственные улучшения могутъ быть выдаваемы отдѣльнымъ лицамъ, сельскимъ обществамъ, земскимъ учреждениямъ — какъ для затратъ этихъ послѣднихъ учреждений на улучшения, такъ и для выдачи ими ссудъ для указанной цѣли, и, наконецъ, городскимъ обществамъ, какъ землевладѣльцамъ.

Выдача ссудъ на предметы, поименованные въ п. б. можетъ быть возлагаема на земскія учреждения безъ матеріальной отвѣтственности послѣднихъ за исправное возмѣщеніе таковыхъ ссудъ; въ тѣхъ же случаяхъ, когда ссуды разрѣшаются самимъ земскимъ учреждениямъ, причитающіеся по симъ ссудамъ срочные платежи вносятся въ смѣту обязательныхъ земскихъ расходовъ.

Главное распоряженіе операціей по выдачѣ ссудъ, общее руководство дѣйствіями учреждений, завѣдывающихъ этою операціею на мѣстахъ, а также производство, въ нѣкоторыхъ случаяхъ, и самыхъ работъ, за счетъ ссудъ, сосредоточивается въ Министерствѣ Гос. Имуществъ. Мѣстное завѣдываніе выдачей ссудъ ввѣрится: а) Губернскимъ по ссудамъ на сельскохозяйственные улучшения Комитетамъ и б) земскимъ учреждениямъ.

Губернскій Комитетъ состоитъ, подъ предсѣдательствомъ Губернатора, изъ Губернскаго Предводителя Дворянства, Предсѣдателя Губ. Земской Управы, представителя Министерства Гос. Имуществъ, представителя Министерства Финансовъ, двухъ мѣстныхъ землевладѣльцевъ, по избранію Губ. Земскаго Собранія, и агронома Министерства Госуд. Имуществъ. Сверхъ того, предсѣдателя предоставляется приглашать въ засѣданіе Комитета, съ правомъ совѣщ. голоса лицъ, участіе коихъ будетъ признано полезнымъ.

Дѣла въ Комитетѣ рѣшаются большинствомъ голосовъ, при равенствѣ коихъ голосъ предсѣдателя даетъ перевѣсъ, а постановленія Комитета излагаются съ подробною мотивировкою принятыхъ рѣшеній. Дѣлопроизводство по Комитету возлагается на губ. агронома. Разсмотрѣніе вопросовъ по ссудамъ на сельскохозяй-

ственные улучшения и наблюдение за употреблением выданных ссуд возлагаются на губернского агронома, в распоряжение коего могут быть назначаемы специалисты по соответствующим отраслям сельского хозяйства и инженеры-техники.

На Губернские Комитеты возлагается: а) рассмотрение ходатайств земских учреждений о выдаче им ссуд и представление в Министерство Гос. Им. заключений по сим ходатайствам; б) рассмотрение ходатайств о выдаче ссуд на поименованные, кроме п. б., сельскохозяйственные улучшения, разрешение таких ссуд, если размер их не превышает 10,000 рублей, представление в Министерство заключений по ходатайствам о ссудах свыше 10,000 рублей, и наблюдение за правильным употреблением ссуд и исправным по ним платежам; в) рассмотрение жалоб заемщиков на действия земских управ и представление заключений по ним в Министерство; г) разрешение недоразумений между губернским агрономом и заемщиками; д) представление в Министерство отчетов земских учреждений, с заключениями по ним, о действиях сих учреждений по выдаче ссуд на сельскохозяйственные улучшения, а равно представление отчетов о выдаче ссуд по постановлениям Комитета, или с разрешения Министерства, о ходе и состоянии работ, произведенных на счет этих ссуд, о поступлениях по ним периодических платежей и о мѣрах, принятых к исправному их поступлению; е) представление в Министерство предположений о желательной, в интересах местного сельского хозяйства, организации выдачи ссуд на улучшения в этой отрасли промышленности и, в частности, предположений о распространении этого дѣла на тѣ или другіе виды улучшений по преимуществу; ж) рассмотрение вопросов, вносимых председателем Губернского Комитета или членами оного на обсуждение сего послѣдняго; и з) обсуждение вносимых Министерством вопросов и дѣлъ по ссудам на сельскохозяйственные улучшения.

Земскія учреждения, в кругу ввѣренных им дѣлъ, чрезъ посредство своихъ исполнительныхъ органовъ: а) рассматриваютъ ходатайства о ссудахъ на живой и мертвый инвентарь и разрѣ-

наютъ таковыя ссуды; б) наблюдаютъ за употребленіемъ выданныхъ ими ссудъ согласно назначенію; в) ведутъ счетоводство и отчетность по выданнымъ ими ссудамъ, наблюдаютъ за своевременнымъ ихъ поступленіемъ и принимаютъ мѣры взысканія недоимокъ, и г) доставляютъ Губ. Комитету отчеты и свѣдѣнія по выданнымъ ссудамъ, а равно отзывы на запросы Комитета по ходатайствамъ о ссудахъ, представленныхъ на его разрѣшеніе.

Порядокъ дѣйствій губернскихъ и уѣздныхъ земскихъ управъ по обязанностямъ, изложеннымъ въ ст. 13, опредѣляется Губ. Земскими Собраніями, постановленія коихъ по сему предмету вносятся Губернаторами, чрезъ Комитеты, на утвержденіе Министра.

Размѣръ ссудъ на улучшенія, поименованныя въ пп. а, в, г и д, не долженъ превышать $\frac{9}{10}$ стоимости сихъ улучшеній, исчисленной по утвержденной Губернскимъ Комитетомъ смѣтѣ. Дополнительная $\frac{1}{10}$ часть стоимости улучшенія вносится заемщикомъ, по мѣрѣ производства улучшенія, въ Губернскій Комитетъ, въ тѣхъ случаяхъ, когда работы производятся правительственными техниками, или же расходуются въ соответствующіе сроки самимъ заемщикомъ на работы, производимыя ранѣе полученія разрѣшенной ссуды. По нѣкоторымъ улучшеніямъ отъ заемщика можетъ быть потребовано денежное участіе въ размѣрѣ до 50% необходимаго на улучшеніе расхода. Съ разрѣшенія Министра Государственныхъ Имуществъ, ссуда можетъ быть выдана въ размѣрѣ полной стоимости работъ.

Размѣръ ссуды не долженъ превышать свободной стоимости имущества, поступающаго въ обезпеченіе ссуды. Съ разрѣшенія Министра Государственныхъ Имуществъ, по представленіямъ Губ. Комитетовъ, могутъ быть выдаваемы ссуды въ размѣрѣ не свыше свободной стоимости имущества и половины капитализированной изъ 4% будущей доходности улучшенія, если таковая доходность можетъ быть точно опредѣлена. Свободная стоимость представляемаго въ обезпеченіе имущества опредѣляется Губ. Комитетомъ на основаніи нормальныхъ и специальныхъ оцѣнокъ, оцѣнокъ для безсрочнаго перехода имущества и вообще на основаніи совокупности всѣхъ имѣющихся о семъ имуществахъ свѣдѣній, посредствомъ

вычета изъ установленной Комитетомъ стоимости имѣнія обеспеченныхъ на немъ долговъ, не считая тѣхъ, по которымъ кредиторами будетъ уступлено право первенства. Въ случаѣ каковаго либо сомнѣнія или затрудненія въ опредѣленіи стоимости имущества, Комитетъ, по просьбѣ ходатайствующаго или по усмотрѣнію, можетъ произвести повѣрочный осмотръ имущества на мѣстѣ способомъ, какой онъ признаетъ болѣе соответствующимъ.

Въ случаѣ недостаточности уже выданной ссуды для выполнения работъ согласно утвержденному проекту, или признанной Комитетомъ необходимости допустить измѣненія въ первоначальномъ проектѣ, увеличивающія стоимость улучшенія, для сей цѣли можетъ быть выдана дополнительная ссуда, на основаніи ст. 15 и 16 сего Положенія.

Предѣльные сроки ссудъ, не свыше однако 41 года, опредѣляются для каждаго рода улучшеній, по соображенію съ ихъ доходностью, Губ. Комитетомъ и утверждаются Министромъ Гос. Имуществъ, по соглашенію съ Министромъ Финансовъ.

Выданная ссуда возмѣщается ежегодными платежами, размѣръ коихъ опредѣляется процентомъ роста изъ 4 годовыхъ на сумму ссуды и погашеніемъ, соразмѣрнымъ платежному сроку. Въ исключительныхъ случаяхъ, при производствѣ улучшеній, имѣющихъ общепольное значеніе. Министромъ Гос. Имуществъ, по соглашенію съ Министромъ Финансовъ, можетъ быть установленъ процентъ и ниже 4 годовыхъ.

Ссуды на улучшенія обеспечиваются имѣніемъ, въ коемъ производится улучшеніе, а при недостаточности этого обеспечения — и всякимъ другимъ недвижимымъ имуществомъ. Въ исключительныхъ случаяхъ, Министромъ Государственныхъ имуществъ можетъ быть допущено оставленіе имѣнія, въ коемъ вводится улучшеніе, свободнымъ отъ залога и въ томъ случаѣ, если оно служитъ достаточнымъ обеспеченіемъ, — съ тѣмъ, чтобы вмѣсто него было представлено въ залогъ другое недвижимое имущество.

На представленное въ залогъ недвижимое имущество налагается запрещеніе, въ размѣрѣ разрѣшенной къ выдачѣ ссуды.

Ссуды могут быть обеспечены представлениемъ въ залогъ процентныхъ бумагъ.

Ссуды, выдаваемые сельскимъ обществами, обеспечиваются круговою порукою. Равнымъ образомъ ручательствомъ сельскихъ обществъ за круговую порукою обеспечиваются ссуды, выдаваемые отдельнымъ изъ среды сихъ обществъ членамъ.

Желающій получить ссуду подаетъ въ Губ. Комитетъ заявление, прилагая при немъ: а) планъ и описаніе имѣнія и существующаго въ немъ хозяйства; б) описаніе предпринимаемаго улучшения, вмѣстѣ съ проектомъ и смѣтою, и съ указаніемъ времени, въ теченіе котораго устройство можетъ быть осуществлено; в) исчисленіе прямыхъ и указаніе косвенныхъ выгодъ, могущихъ быть достигнутыми осуществленіемъ проектируемаго улучшения, а также срока, на который ссуда испрашивается; г) свѣдѣнія о запрещеніяхъ, лежащихъ на имѣніи, а равно о размѣрахъ ежегодныхъ, слѣдующихъ съ имѣнія, платежей; д) копіи съ дѣйствующихъ контрактовъ по отдачѣ въ арендное содержаніе имѣнія или частей его, копіи со спеціальной оцѣнки, если таковая была произведена, и вообще съ документовъ, необходимыхъ для опредѣленія стоимости имущества, и е) согласіе кредиторовъ (въ томъ случаѣ, если таковое послѣдуетъ), за подписью ихъ, засвидѣствованною нотаріальнымъ порядкомъ, на предоставленіе ссудъ на сельскохозяйственныя улучшения права первенства въ удовлетвореніи изъ представляемаго въ залогъ имущества.

Означенные матеріалы и документы поступаютъ къ губернскому агроному, который, по повѣркѣ и собраніи всѣхъ необходимыхъ данныхъ, а также по пересоставленіи въ случаѣ надобности -- проекта и смѣты, опредѣляетъ: а) стоимость устройства; б) время, въ теченіе котораго работы должны быть окончены, и срокъ, по истеченіи котораго онѣ могутъ приносить доходъ; в) будущіе расходы предпринимателя по содержанію устройствъ въ исправномъ состояніи, и г) ожидаемый приростъ въ ежегодномъ чистомъ доходѣ отъ имѣнія, въ случаѣ осуществленія предполагаемаго улучшения.

Планъ выполнения улучшения съ приложеніемъ къ нему всѣхъ

упомянутыхъ въ предшествующей статьѣ свѣдѣній и данныхъ и съ заключеніемъ губернскаго агронома представляется симъ послѣднимъ, не позднѣе 3 мѣсяцевъ со дня подачи заявленія о ссудѣ, въ Губ. Комитетъ. Лицо, возбудившее ходатайство о ссудѣ, приглашается для представленія объясненій въ Комитетѣ при разсмотрѣніи свѣдѣній и данныхъ, касающихся разрѣшенія ссуды, но безъ права присутствовать при постановленіи Комитетомъ рѣшенія по возбужденному ходатайству.

Если, по разсмотрѣніи ходатайства о выдачѣ ссуды, Комитетъ признаетъ, что предпринимаемое улучшеніе окупить затраты на него, прямыми выгодами для имѣнія, въ которомъ оно производится, или выгодами косвенными для цѣлой мѣстности, — то, смотря по размѣру ссуды, или разрѣшаетъ ея выдачу собственною властью, или представляетъ постановленіе о таковой выдачѣ на утвержденіе Министра. Комитетомъ должны быть также опредѣлены послѣдовательность и сроки выдачи ссуды по мѣрѣ выполнения работъ и срокъ погашенія ссуды.

Желающій воспользоваться ссудою на условіяхъ, установленныхъ Губ. Комитетомъ, представляетъ ему: а) залоговое свидѣтельство на имѣніе, принимаемое въ обезпеченіе по ссудѣ; б) нотариальное обязательство въ томъ, что ссуда будетъ употреблена согласно назначенію и утвержденному плану выполнения работъ; в) залоговую подписку со всѣми обязательствами, и г) сумму, необходимую для наложенія на имѣніе запрещенія и снятія его.

Заемщику предоставляется вступать въ соглашеніе съ состоящими при губ. агрономѣ специалистами и техниками о производствѣ улучшенія согласно утвержденному плану выполнения.

Въ случаѣ согласія заемщика получить ссуду на предложенныхъ условіяхъ, таковая выдается одновременно, или по частямъ, по мѣрѣ выполнения работъ, — согласно утвержденному Комитетомъ плану выполнения оныхъ, причемъ — если работы производятся самимъ заемщикомъ — выдача можетъ послѣдовать не прежде, какъ по засвидѣтельствованіи губернскимъ агрономомъ, что на исполненіе предположенныхъ работъ заемщикомъ дѣйствительно израсходована подлежащая часть стоимости всего улучшенія.

При выдачѣ ссуды по частямъ, уплата каждой послѣдующей части ея можетъ быть произведена лишь по осмотру техникомъ исполненныхъ уже работъ и по признанію ихъ согласными съ утвержденнымъ планомъ выполненія улучшенія.

При производствѣ работъ и при расходованіи выданныхъ ссудъ, заемщики обязаны впредь до погашенія послѣднихъ строго руководствоваться утвержденными планами улучшеній, а по окончаніи устройствъ—содержать таковыя въ исправности.

За точнымъ исполненіемъ обязательствъ имѣютъ постоянное наблюденіе губ. агрономъ и состоящіе въ его распоряженіи специалисты и техники, причемъ произведенныя улучшенія остаются подъ надзоромъ Комитета и ближайшимъ наблюденіемъ губ. агронома до окончательнаго погашенія ссуды.

Въ случаѣ промедленія въ ходѣ работъ, неправильностей въ ихъ производствѣ, несогласія ихъ съ утвержденнымъ планомъ и недоброкачества матеріаловъ, а равно неисправности въ ремонтѣ, губ. агрономъ дѣлаетъ соотвѣтственныя указанія заемщику.

При неисполненіи заемщикомъ требованій агронома, послѣдній доводитъ о томъ до свѣдѣнія Комитета, который,—если признаетъ по выслушаніи объясненій заемщика, требованія агронома основательными, — распоряжается производствомъ исправленій за счетъ заемщика, или дѣлаетъ постановленіе о досрочномъ взысканіи ссуды. Расходы по производству исправленій вносятся или полностью въ ближайшій окладъ ежегодныхъ платежей, причитающихся съ заемщика по ссудѣ, или же разсрочиваются, съ разрѣшенія Министра, на нѣсколько лѣтъ, притомъ безъ начисленія процентовъ, если невыполненіе принятыхъ заемщикомъ на себя обязательствъ зависло отъ непреодолимыхъ условій. Если отъ упущеній заемщика можетъ послѣдовать уничтоженіе улучшеній, то Комитетъ предъявляетъ требованіе о возвратѣ ссуды до срока, съ начисленіемъ процентовъ за время пользованія ссудою.

Если выполненное улучшеніе оказалось не достигшимъ цѣли по причинамъ, кои будутъ признаны Губ. Комитетомъ независящими отъ воли заемщика, послѣдній освобождается отъ обязан-

ности поддерживать улучшение и на немъ остается обязательство взноса срочныхъ платежей по ссудѣ въ установленные сроки.

Платежи, не внесенные въ сроки, считаются въ недоимкѣ, и по нимъ взыскивается пеня по 1% за просроченный мѣсяцъ.

Взысканіе недоимокъ по ссудамъ на земельныя улучшения обращается на доходъ съ недвижимости и на движимое имущество должника и производится мѣрами и порядкомъ, установленными для взиманія недоимокъ въ казенныхъ податяхъ и сборахъ.

Если недоимка не будетъ пополнена въ теченіи одного года, то Комитетъ дѣлаетъ распоряженіе о взысканіи всей ссуды съ процентами, пенями и другими расходами посредствомъ обращенія недвиж. имущества заемщика въ продажу, которая производится порядкомъ, установленнымъ для взысканія недоимокъ въ государственныхъ и земскихъ податяхъ и сборахъ.

Если недоимка образовалась вслѣдствіе неурожая, падежа скота, градобитія и т. под. чрезвычайныхъ бѣдствій, то Министромъ, по представленію Губ. Комитета, пеня можетъ быть сложена и уплата недоимки отсрочена на годъ или разсрочена на нѣсколько лѣтъ.

Если при принудительной продажѣ имущества, на которомъ числится долгъ по ссудѣ на земельныя улучшения, не будетъ выручена цѣна достаточная для покрытія всѣхъ долговъ, обеспеченныхъ на проданномъ имѣніи, то вырученная сумма распределяется между кредиторами въ порядкѣ старшинства ихъ претензій, на основаніи существующихъ узаконеній.

При переходѣ имущества, на которомъ числится долгъ по ссудамъ на земельныя улучшения, долгъ этотъ, вполнѣ или частью, можетъ быть переводимъ на новаго пріобрѣтателя, по желанію послѣдняго и съ согласія Губ. Комитета.

Если при принудительной продажѣ имущества не будетъ выручена сумма для пополненія долга по упомянутой ссудѣ (съ процентами, пенями и проч.), то оно можетъ быть обращено въ собственность казны по цѣнѣ, въ которой осталось на торгахъ.

Ссуды на пріобрѣтеніе живаго и мертваго инвентаря выдаются исключительно чрезъ посредство земскихъ учреждений.

Губернскій агрономъ приглашается въ земскія собранія, равно

какъ можетъ участвовать въ засѣданіяхъ земскихъ управъ, при обсужденіи дѣлъ о ссудахъ на инвентарь.

Ссуды на приобрѣтеніе живаго и мертваго инвентаря выдаются на срокъ не долѣе семи лѣтъ въ размѣрѣ не свыше 3,000 руб., на основаніи нормъ, проектированныхъ Земскими Собраніями и утвержденныхъ Министромъ Г. И. по представленіямъ Комитетовъ.

Платежи по ссудамъ вносятся въ размѣрѣ и въ сроки, устанавливаемые земскими учрежденіями, по соглашенію съ заемщикомъ, причемъ самые взносы производятся за истекшее время по каждому платежному періоду.

За выданныя ссуды взимаются проценты, въ размѣрѣ 4 годовыхъ, начисляемые на всю непогашенную часть ссуды, а за несвоевременный взносъ платежей взыскивается пеня 1% въ мѣсяцъ.

Разрѣшенныя ссуды употребляются на уплату продавцамъ за отпущенный ими инвентарь, въ исключительныхъ же случаяхъ онѣ могутъ быть выдаваемы и на руки заемщику.

Въ случаяхъ чрезвычайныхъ бѣдствій, уплата періодическихъ взносовъ можетъ быть или отсрочена на одинъ годъ, или разсрочена на нѣсколько лѣтъ въ предѣлахъ, не превышающихъ семилѣтняго срока ссуды, — съ освобожденіемъ отъ взысканія пени. О предоставленіи заемщикамъ льготъ или объ удлиненіи предѣльнаго срока ссуды, земскія учрежденія входятъ въ Губ. Комитетъ.

Предварительно введенія въ данной мѣстности выдачи ссудъ на инвентарь, Губернское Земское Собраніе, по предложенію Министра Гос. Имуществъ, составляетъ, при участіи губернскаго агронома, проектъ плана дѣйствій земскихъ учрежденій по этой части. Составленный такимъ образомъ планъ представляется Губернатору, который вноситъ его на разсмотрѣніе Губернскаго Комитета и съ заключеніемъ послѣдняго представляетъ на утвержденіе Министра Государственныхъ Имуществъ. Въ томъ же порядкѣ разсматриваются и утверждаются ходатайства земскихъ учрежденій объ измѣненіи первоначальнаго плана дѣйствій, согласно указанію опыта.

Въ упомянутомъ въ предшествовавшей статьѣ планѣ должно быть точно указано: а) на какіе предметы предполагается выда-

вать ссуды, б) наивысшіе размѣры и сроки ссудъ, в) порядокъ разрѣшенія и выдачи ссудъ и порядокъ надзора за выполніемъ заемщиками принятыхъ ими на себя обязательствъ, г) какимъ образомъ предполагается распредѣлить обязанности по выдачѣ ссудъ между губернской и уѣздными управами и какія обязанности возложить на земскихъ агрономовъ и техникувъ, если таковыя имѣются, д) порядокъ счетоводства и отчетности по выданнымъ ссудамъ и е) будутъ ли и на какихъ условіяхъ разрѣшенныя ссуды даваться на руки заемщику.

Ссуды на живой и мертвый инвентарь обезпечиваются приобрѣтаемыми предметами, причемъ заемщикъ выдаетъ залоговое обязательство. Если ссуда выдается сельскому обществу, то поручительство замѣняется круговою порукою.

Причитающіеся съ заемщика платежи по ссудѣ вносятся въ окладные листы, или о нихъ посылаются заемщику особыя извѣщенія. Платежи вносятся заемщиками въ казначейство.

Приобрѣтенный на выданныя земствомъ ссуды инвентарь не можетъ, до уплаты ссуды, быть ни отчуждаемъ владѣльцемъ, ни продаваемъ по казеннымъ или частнымъ взысканіямъ.

Въ случаѣ отчужденія заемщикомъ, до полной уплаты ссуды, приобретеннаго на эту ссуду предмета, выданная сумма взыскивается немедленно, причемъ заемщикъ подвергается ответственности какъ за растрату имущества, отданнаго на храненіе.

Взысканіе недоимокъ въ срочныхъ платежахъ по ссудамъ производится наравнѣ съ недоимками казенныхъ податей и сборовъ.

Губернскій Комитетъ и земскія управы наблюдаютъ за правильнымъ употребленіемъ ссудъ или чрезъ своихъ членовъ, или чрезъ подвѣдомственныхъ имъ специалистовъ и техникувъ.

Ссуды, испрашиваемыя земскими учрежденіями: а) для принятія ими общихъ мѣръ къ поднятію сельскохозяйственной производительности или съ цѣлью улучшенія отдѣльныхъ отраслей хозяйства, и б) для выдачи ими ссудъ отдѣльнымъ лицамъ или обществамъ на предметы, перечисленные въ Положеніи, разрѣшаются, независимо отъ размѣра ссуды, Министромъ Гос. Имуществъ, по соглашенію съ Министрами Внутреннихъ Дѣлъ и Финансовъ.

При выдачѣ ссудъ земскія учрежденія въ точности исполняютъ условія, на которыхъ ссуда была разрѣшена.

Предварительно испрошенія ссудъ, земскими учрежденіями составляется, при участіи Губернскаго агронома, планъ дѣйствій сихъ учрежденій по выдачѣ ссудъ.

При выдачѣ земскими учрежденіями ссудъ на потребности, указанныя въ Положеніи, имъ предоставляется: а) выдавать ссуды въ размѣрѣ, потребномъ для осуществленія улучшенія; б) производить выдачу или на руки заемщику, или посредствомъ уплаты за произведенныя работы или поставленные предметы; в) назначать сроки погашенія ссудъ въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ по соображеніи со свойствомъ и доходностью предпринимаемыхъ улучшеній; г) устанавливать размѣръ платежей по ссудамъ и сроки взноса ихъ; д) устанавливать способы обезпеченія выданныхъ ссудъ, не исключая и тѣхъ, кои указаны въ настоящемъ Положеніи для ссудъ на соотвѣтственные виды улучшеній, и е) предоставлять льготы въ случаяхъ, предусмотрѣнныхъ Положеніемъ.

Ссуды, выданныя земскими учрежденіями, относительно способовъ и порядка ихъ обезпеченія и мѣръ взысканія пользуются правами и преимуществами, которыя предоставлены ссудамъ, выдаваемымъ правительствомъ.

Наблюденіе за дѣйствіями земскихъ учрежденій по выдачѣ ими ссудъ на с.-х. улучшенія возлагается на Губ. Комитеты—впредь до возмѣщенія суммъ, отпущенныхъ симъ учрежденіямъ.

Земскія управы по операціямъ ссудъ на сельско-хозяйственныя улучшенія представляютъ ежегодно отчетъ земскимъ собраніямъ и, по утвержденіи, препровождаютъ ихъ Комитету.

ЗАКЛЮЧЕНІЕ.

Оканчивая предлагаемый трудъ, мы еще разъ напоминаемъ читателю, что цѣль его заключалась единственно въ томъ, чтобы при помощи цифровыхъ указаній ознакомиться и ознакомить другихъ съ состояніемъ у насъ земельной собственности. Что оно въ дурномъ положеніи объ этомъ знали всѣ, но недостаточно это знать, надо изучить его въ подробностяхъ, надо изслѣдовать причины зла.

Доходъ съ
земли и влі-
яніе на него
меліорацион-
наго кредита.

Наше желаніе состояло въ томъ, чтобы обратить вниманіе на дѣйствительное положеніе этого дѣла и если можно побудить мыслящихъ и вліятельныхъ людей приняться общими силами устроить защиту противъ волнъ надвигающагося бѣдствія.

Въ этихъ видахъ мы, начиная нашъ трудъ, прежде всего указали на фактъ, который рѣшающимъ образомъ воздѣйствовалъ на судьбу нашего земледѣлія и который служить объясненіемъ большинства явленій, встрѣчавшихся въ нашихъ изслѣдованіяхъ. Фактъ заключается въ *значительномъ пониженіи цѣнъ на сельскохозяйственные продукты.*

Не говоря о вліяніи колебанія курса нашего рубля, мы указывали на то, что цѣнность зерна въ портахъ съ 1876 года понижалась слишкомъ на 50 процентовъ. Цѣны на пшеницу въ Варшавѣ понижались параллельно съ портовыми, а на рожь, вслѣдствіе проведенія желѣзныхъ дорогъ паденіе цѣнъ оказалось еще болѣе сильнымъ.

Между тѣмъ въ тоже время въ иностранныхъ государствахъ доходы съ земледѣльческаго промысла уменьшились далеко не въ такой степени.

Искусственное противодѣйствіе этому явленію кое-гдѣ оказалось дѣйствительнымъ. Въ Германіи для этого прибѣгли къ ввознымъ пошлинамъ, назначеніе которыхъ состояло въ поддержаніи земельныхъ доходовъ на прежней высотѣ, между тѣмъ какъ въ Англіи, гдѣ къ этому средству не обратились, доходы отъ земли сократились на $\frac{1}{10}$ и даже по другимъ вычисленіямъ на $\frac{4}{10}$ противъ бывшихъ прежде. Но тамъ одновременно возрасла

производительность другихъ отраслей народнаго труда и въ нѣкоторыхъ изъ нихъ она утроилась.

Для того, чтобы еще болѣе выснить указанное явленіе, мы привели данныя относительно перемѣнъ происшедшихъ съ теченіемъ времени въ цѣнахъ на продукты земледѣлія на всемірномъ рынкѣ. Изъ сравненія двухъ періодовъ времени 1861—1870 и 1882—1885 оказалось, что на нѣкоторыя произведенія цѣны упали, на другія возвысились. Особенно возрасли цѣны на продукты скотоводства, между тѣмъ какъ цѣна пшеницы понизилась на 21%, ржи на 14%, ячменя и картофеля на 3%. Это пониженіе дало общаго убытка до 2.450 миліоновъ марокъ въ годъ. Кромѣ того цѣна на шерсть упала на 34%, на ленъ—13%, пеньку 11%, что составляетъ еще 1.675 миліоновъ.

Читатель видитъ, что хозяйства нашего края производятъ именно тѣ продукты, пониженіе цѣнъ на которые составляетъ причину упадка доходности земли. Но одновременно съ этимъ пониженіемъ произошло возрастаніе цѣнъ на другія произведенія сельскаго хозяйства, а именно на животные продукты, мясо, молоко, сыръ, яйца, а также на кукурузу. Доходъ отъ этихъ производствъ возросъ на 5.535 миліоновъ марокъ, что съ избыткомъ покрыло вышесказанныя потери и по общему балансу оборотовъ земледѣлія измѣненія въ цѣнахъ показываютъ увеличеніе доходности земли на 3.170 мил. марокъ.

Возможно слѣдовательно развитіе хозяйства въ направленіи, которое бы обезпечило его отъ потерь и упадка. Между тѣмъ мы придерживались преимущественно производства зерна, шерсти, спирта и сахара, т. е. тѣхъ продуктовъ, цѣна коихъ за эти годы подверглась наибольшему пониженію. Но мы не могли совершить измѣненій въ нашихъ хозяйствахъ вслѣдствіе недостатка денежныхъ средствъ.

Сопоставивъ такимъ образомъ *нужды* земледѣлія съ *недостаткомъ средствъ* хозяйствъ, частью разстроенныхъ, а частью и разоренныхъ и въ виду прекращенія возможности пользоваться кредитомъ подъ задолженные до крайности имѣнія, мы пришли къ заключенію, что въ данную минуту одною изъ важнѣйшихъ за-

дачу является организація спеціального кредита, котораго цѣлью была бы меліорація имѣній, независимо отъ степени ихъ задолженности и состоянія ипотеки.

Примѣрами иностранныхъ государствъ и соответственными сравненіями и поясненіями мы старались доказать, что задачу эту весьма возможно разрѣшить у насъ, при чемъ мы привели различные способы осуществленія меліораціоннаго кредита въ другихъ странахъ. Наши желанія и взгляды выразились въ двухъ положеніяхъ.

1) Специальный кредитъ для сельскохозяйственныхъ меліорацій необходимъ; безъ его помощи хозяйственный кризисъ угрожаетъ обостреніемъ общественными бѣдствіями, которыя повлекутъ за собой различные нежелательныя послѣдствія въ родѣ массовой эмиграціи, такъ какъ населеніе не находя заработка въ разоренныхъ хозяйствахъ останется безъ средствъ къ пропитанію.

2) Неизмѣннымъ условіемъ успѣха меліораціоннаго кредита должна быть такая его организація, которая сама собою обезпечивала бы невозможность расходованія ссуды на инныя цѣли, кромѣ хозяйственно-меліоративныхъ.

Вопросъ о меліораціонномъ кредитѣ разсматривался въ спеціально учрежденной для этого комиссіи, образованной изъ представителей трехъ министерствъ подъ предсѣдательствомъ министра государственныхъ имуществъ. Будучи призванъ г. Предсѣдателемъ комиссіи для изслѣдованія причинъ паденія цѣнъ на произведенія сельской промышленности, пишущій эти строки въ то время приступилъ къ выработкѣ докладной записки о меліораціонномъ кредитѣ, которая, впослѣдствіи, по распоряженію гг. министровъ финансовъ и государственныхъ имуществъ была издана въ видѣ особаго руководства подъ заглавіемъ „Меліораціонный кредитъ и состояніе земледѣлія въ Россіи и иностранныхъ государствахъ“.

Въ этомъ трудѣ между прочимъ выражено убѣжденіе въ невозможности допустить, чтобы при организаціи меліораціоннаго кредита во всей Имперіи Царство Польское могло быть исключено изъ числа мѣстностей, нуждающихся, въ улучшеніяхъ земледѣлія

Оно имъ уже обладало во время операций пшнѣ уничтоженнаго Польскаго банка, и теперь эта часть государства, болѣе чѣмъ всякая иная, нуждается въ поддержкѣ земледѣлія, по причинамъ изложеннымъ на основаніи официальныхъ данныхъ.

Царство Польское претерпѣваетъ большіе убытки вслѣдствіе конкуренціи земледѣлія остальнаго государства, которое, находясь въ значительно лучшихъ естественныхъ условіяхъ, въ состояніи производить гораздо дешевле. Приведенныя нами цифры вполне убѣждаютъ въ этомъ. Производство 100 пудовъ ржи обходится въ Царствѣ Польскомъ на 6—31 р. дороже чѣмъ въ русскихъ губерніяхъ. Относительно пшеницы различіе стоимости производства доходитъ до 28 рублей. Къ такому заключенію мы приходимъ, исчисляя и сравнивая данныя изъ различныхъ источниковъ.

Богатые черноземныя пространства до настоящаго времени еще почти обходятся безъ удобренія, поэтому тамъ цѣлая рубрика расхода на этотъ предметъ отпадаетъ. Изъ русскихъ губерній въ теченіи 23-хъ лѣтъ вывезено веществъ, которыя слѣдовало бы возратить въ почву, слишкомъ на миллиардъ рублей. Почва Царства Польскаго не могла бы вытерпѣть такого неравновѣсія и потому на данное количество пахатной земли въ немъ приходится содержать гораздо болѣе скота и сверхъ того покупать искусственные туки.

При менѣе благоприятныхъ естественныхъ свойствахъ почвы, тяжесть налоговъ платимыхъ населеніемъ Ц. П., какъ это показываютъ официальные цифры, гораздо выше чѣмъ въ прочихъ мѣстностяхъ имперіи. Такъ, въ черноземномъ районѣ подати составляютъ 2,4% и 1,7% дохода, въ Царствѣ Польскомъ 4,7 и 8%.

Другое неблагоприятное обстоятельство, отражающееся на польскомъ земледѣліи—ввозная германская пошлина.

Эти хлѣбныя пошлины, какъ извѣстно, очень высоки и въ значительной части тяжесть ихъ ложится на производителя. По нашему расчету на него приходится 59% пошлины на пшеницу, 18%—на рожь, 40% на овесъ и ячмень. Между тѣмъ французскія пошлины оплачиваются почти цѣликомъ потребителями, а въ Великобританіи, куда главнымъ образомъ идетъ русское зерно,

хлѣбныхъ пошлинъ не существуетъ. Зерно, производимое въ Россіи, идетъ въ Англію черезъ Кенигсбергъ, С.-Петербургъ, Ригу, Либаву, а во Францію и Италію черезъ черноморскіе порты, между тѣмъ какъ большинство мѣстностей Царства Польскаго вынуждено свои продукты вывозить почти исключительно въ Германію.

Предположенія комиссіи для введенія меліраціоннаго кредита, о которой мы говорили въ самомъ началѣ нашего труда, въ настоящее время уже переходить къ фазису его осуществленія, но проектъ касается лишь губерній, въ которыхъ дѣйствуютъ земскія учрежденія. На сколько можно судить такое предпочтеніе оказано этимъ губерніямъ потому, что въ нихъ является возможность найти опору въ готовой организаціи хозяйственнаго управленія. Поэтому мы думаемъ, что если рѣшающія сферы придутъ къ убѣжденію, что для польскихъ губерній введеніе меліраціоннаго кредита составляетъ вопросъ величайшей важности и вопросъ неотлагательный и если бы они были убѣждены въ томъ, что Кредитное Общество въ состояніи выполнить ту же задачу, какая въ прочихъ губерніяхъ выпадаетъ на долю земствъ, то едва ли могло бы встрѣтиться препятствіе къ тому, чтобы помощь земледѣлію края явилась своевременно.

Задолжен-
ность земл.

Представленные нами условія, въ которыхъ нашему земледѣлію приходилось существовать, развиваться и вести борьбу съ конкурентами, привели землевладѣніе къ высокой степени задолженности земельной собственности. Уменьшившіеся доходы отъ земли и вслѣдствіе этого пониженіе ея стоимости увеличили тяжесть въ отношеніи къ ней прежнихъ долговъ, а неблагоприятные результаты сельскохозяйственной промышленности послѣднихъ лѣтъ вынуждали прибѣгать къ помощи новыхъ ссудъ. Затѣмъ уже самая чрезымѣрность задолженности вліяла на уменьшеніе стоимости земли. Неимѣніе достаточнаго оборотнаго капитала препятствовало развитію и улучшенію промысла. Причины и послѣдствія, роковымъ образомъ сплетаясь, привели въ концѣ концовъ все хозяйство края къ крайне неблагоприятному положенію.

Для настоящей оцѣнки этого явленія, намъ слѣдовало доказать, что причина крайней задолженности землевладѣнія не заключалась исключительно въ индивидуальныхъ свойствахъ землевладѣльцевъ, а была лишь однимъ изъ проявленій того процесса, который охватилъ всю Европу. У насъ, какъ въ странѣ по преимуществу земледѣльческой, кризисъ паденія цѣнъ на сельскія произведенія отразился лишь съ большей силой и дошелъ до размѣровъ истиннаго бѣдствія.

Для опредѣленія степени этого бѣдствія мы обратились къ цифрамъ. Изъ собранныхъ данныхъ о 9,429 имѣнiachъ различного размѣра мы пришли къ выводамъ, которые могутъ относиться одинаково къ земельной собственности цѣлаго края.

Чтобы познать настоящее значеніе задолженности, надо было собрать свѣдѣнія не только о безотносительной ея величинѣ, но и опредѣлить цѣнность земли, на которой она тяготеетъ. Принявъ во вниманіе всестороннія точки зрѣнія, мы пришли къ заключенію, что въ среднемъ выводъ ссуды Кредитнаго Общества составляютъ около 40% стоимости имѣній.

Оказалось, что вся ипотечная задолженность подвергнутыхъ изслѣдованію 9,429 имѣній, считая всѣ виды долговъ, составляетъ 196 миліоновъ рублей. Займы въ Кредитномъ Обществѣ изъ этой суммы составляютъ 73 миліона рублей. Слѣдовательно цифра ссудъ Кредитнаго Общества относится ко всей суммѣ задолженности какъ 100:266.

Частные долги всякого происхожденія оказались на $\frac{1}{4}$ выше противъ займовъ въ Кредитномъ Обществѣ. Кауціи и эвикіи достигаютъ почти третьей части этихъ займовъ, а казенные и банковые долги едва 6%.

Если исключить на счетъ предполагаемой неточности ипотечныхъ книгъ $\frac{1}{10}$ часть частныхъ долговъ и $\frac{1}{3}$ кауцій, получится вѣсакъ сумма задолженности, въ $2\frac{1}{2}$ раза превышающая ссуду Кредитнаго Общества, и слѣдовательно равная стоимости земли.

Этотъ выводъ былъ бы безусловно вѣрнымъ, еслибы вся площадь земли взаимно и равномѣрно отвѣтствовала за всю сумму

долговъ. Но такъ какъ это не согласно съ дѣйствительностью, то для точнаго представленія картины задолженности земли мы ее раздѣлили на группы по размѣрамъ имѣній и на категоріи по степенямъ задолженности.

Къ *благопріятному* положенію мы отнесли такое, когда 1) долговъ на имѣнія нѣтъ вовсе, 2) когда вся задолженность имѣнія заключается лишь въ ссудѣ Кредитнаго Общества или 3) когда долги хотя и существуютъ, но не превышаютъ ссуды Кредитнаго Общества. По нашимъ расчетамъ, сдѣланнымъ для 50 изслѣдованныхъ уѣздовъ края, оказалось, что такихъ имѣній находится въ количествѣ 1,765,800 моргъ, составляющихъ 53,7%, т. е. болѣе половины всей площади частнаго владѣнія.

Въ положеніи *сомнительномъ*, т. е. когда долги доходятъ до суммы равной стоимости имѣнія, мы насчитали 702,500 моргъ или 21,4%.

Еще въ худшемъ, *критическомъ* положеніи находится 609,100 моргъ, т. 18,5%. Изъ нихъ по меньшей мѣрѣ 357,700 моргъ (10,9%) на краю гибели отъ банкротства, ибо задолженность ихъ превышаетъ вчетверо и впятеро высоту ссуды Кредитнаго Общества.

Подробные и сложные расчеты, которые считаемъ излишнимъ повторять, показываютъ, что въ большинствѣ случаевъ худшее положеніе возрастаетъ съ увеличеніемъ размѣровъ площади земли имѣнія и что мелкія имѣнія проявляютъ болѣе устойчивости. Исключеніе въ этомъ представляютъ самыя крупныя владѣнія.

Довольно вѣроятныя, хотя лишь предположительныя, цифры количества земли, находящейся въ положеніи благопріятномъ и земли, положеніе коей критическое, привели насъ къ заключенію, что благопріятное положеніе относится къ 5,337,000 моргъ, сомнительное къ 1,961,000, а критическое къ 796,000 моргъ. Къ совершенно безвыходному положенію пришло 1,039,000 моргъ частнаго землевладѣнія.

Углубляясь въ причины чрезмѣрной задолженности, мы пришли къ убѣжденію, что значительные размѣры нашихъ земельныхъ владѣній вообще не находятся въ равновѣсіи съ оборотными средствами владѣльцевъ — они черезъ чуръ велики.

Положеніе это вызвано не требованіями рациональной земледѣльской промышленности, а причинами историческими. Обладаніе земель до недавняго времени соединялось съ привиллегіями, къ которымъ населеніе привыкло стремиться и привычка эта превратилась въ унаслѣдованный обычай, не исчезнувшій даже послѣ утраты этихъ привиллегій.

Между тѣмъ гражданское уложеніе, по которому имѣніе дѣлится наслѣдниками на равныя части, имѣетъ вліяніе обратное предыдущему стремленію. Въ постоянномъ противорѣчіи другъ другу, эти два теченія были первоначальнымъ поводомъ для задолженности имѣній. Раздѣлы имѣній въ натурѣ обыкновенно не происходятъ, а большею частью одинъ изъ наслѣдниковъ дѣлается владѣльцемъ имѣнія, прочимъ же сонаслѣдникамъ достаются ипотечныя на немъ записи. Понятно, что въ теченіи нѣсколькихъ поколѣній такого рода раздѣлы могутъ довести имѣніе до значительной задолженности.

Въ періоды времени, когда цѣна на землю растетъ, тотъ изъ наслѣдниковъ, которому достается имѣніе въ натурѣ, бываетъ въ выигрышѣ. Наоборотъ, во время пониженія цѣны на землю, какъ это было въ 1882—1887 гг., въ потерѣ остающійся на землѣ, а вмѣстѣ съ нимъ теряетъ и хозяйство страны, ибо задолженность его вырастаетъ.

Пока сыновья земледѣльцевъ оставались такими же земледѣльцами, а дочери выходили замужъ за такихъ же земледѣльцевъ, взаимныя долговыя обязательства уравнивались въ своей землевладѣльской сферѣ, погашаясь такими же обязательствами. Въ настоящее время, когда люди, а съ ними капиталы потянулись изъ деревень въ города, тяжесть этихъ долговъ стала гораздо чувствительнѣе.

При изслѣдованіи долговъ, возникшихъ вслѣдствіе недоплаты стоимости имѣній, оказалось, что и они значительны. Это доказываетъ, что пріобрѣтатели не обладали достаточными средствами. Обыкновенно при покупкѣ задолженнаго имѣнія не требуется большой наличности, поэтому можно предполагать, что и небольшой наличности у нихъ не было. Это обстоятельство въ свою очередь объясняетъ тайну, почему только что купившій имѣніе

сразу вынужденъ прибѣгать къ займамъ на посѣвъ, на инвентарь, на уплату податей.

Высота
процента.

Точность нашихъ изысканій въ области задолженности землевладѣнія, опредѣлялась предѣлами ипотечныхъ записей. Изъ нихъ мы извлекли все что было возможно. Очевидно, что тяжесть долга зависитъ не только отъ величины его цифры, но и отъ условій займа. Прежде всего, конечно здѣсь играетъ роль высота уплачиваемаго должникомъ процента.

По нашему расчету выходитъ, что среди ипотечныхъ займовъ чаще всего практикуется 5%. Этотъ размѣръ приходится въ 66 случаяхъ изъ ста. Затѣмъ слѣдуютъ займы изъ 6% (въ 17 случаяхъ изъ ста).

Процентъ до 6 включительно мы назвали *низкимъ*. Такою нормой землевладѣніе оплачиваетъ ипотечные займы въ 83½ случаяхъ изъ ста. *Средній* процентъ (отъ 7 до 10%) встрѣчается въ 13½ случаяхъ изъ ста, а *высокій* (свыше 10%) всего въ 3 случаяхъ изъ ста.

Небольшія имѣнія отъ 60 до 600 моргъ никогда не платятъ высокихъ процентовъ, между тѣмъ среднимъ и крупнымъ имѣніямъ приходится платить за займы свыше 10% въ пяти случаяхъ изъ ста. Еврейскія же имѣнія (независимо отъ ихъ обширности) платятъ такой процентъ въ 6¼ случаяхъ изъ ста. Еврей-земледѣльцы, слѣдовательно находятся относительно высоты процента за займы сравнительно въ наихудшихъ условіяхъ. Въ наиболѣе же благоприятныхъ условіяхъ находятся небольшія имѣнія.

Средній процентъ чаще всего платятъ небольшія имѣнія, не прибѣгающія вовсе къ ростовщикамъ. Самымъ дешевымъ кредитомъ чаще всего пользуется землевладѣніе самое мелкое, за нимъ идетъ еврейское; худшее же положеніе мы находимъ въ имѣніяхъ среднихъ и крупныхъ: почти четвертая часть ихъ займовъ оплачивается процентами свыше 6%. Еслибъ вся земельная собственность платила такіе же проценты, какіе платитъ мелкое землевладѣніе, то гораздо меньшая часть доходовъ земледѣлія поглощалась бы кредитомъ.

Общій выводъ изъ нашихъ изслѣдованій былъ тотъ, что чѣмъ площадь даннаго имѣнія обширнѣе, тѣмъ рѣже имъ удается кредитоваться за низкій процентъ и тѣмъ чаще приходится имъ платить по займамъ средній и высокій процентъ. Изъ этого обстоятельства мы получили возможность установить вѣрность заключенія, по которому высокіе проценты обыкновенно возникаютъ при займахъ, записываемыхъ на дальнихъ №№ ипотеки. Къ этого рода кредиту принуждены прибѣгать имѣнія, задолженность коихъ достигаетъ стоимости его или же превосходить эту стоимость. Такимъ образомъ мы и этимъ путемъ пришли къ тому же заключенію, что худшее состояніе учащается параллельно съ возростаніемъ размѣровъ земельного владѣнія.

Не подлежитъ сомнѣнію, что высокій процентъ (выше 10%), оплачиваемый среднимъ и крупнымъ землевладѣніемъ изъ числа 20 случаевъ одинъ разъ, является тогда, когда владѣлецъ вынужденъ къ тому состояніемъ крайней задолженности земли и когда на иныхъ условіяхъ ему денегъ не даютъ. Иллюстраціей къ послѣдствіямъ подобнаго положенія можетъ служить слѣдующій примѣръ.

Положимъ, что имѣніе стоимостью въ 100.000 рублей: задолжено въ $\frac{3}{4}$ этой суммы и что высота процента, уплачиваемого за заемъ, составляетъ въ среднемъ выводъ 7%, считая и погашеніе ссуды Кредитнаго Общества. Положимъ, что имѣніе приноситъ 5% чистаго дохода. Такой доходъ, если принять во вниманіе бѣдственные года, ничуть не меньше обыкновеннаго.

Въ данномъ случаѣ чистый доходъ состоятъ

бы изъ 5.000 руб.

Процентъ отъ 75.000 по 7% состоятъ-бы изъ 5.250

Получился-бы дефицитъ 250 руб.

Если внести въ расчетъ погашеніе Кр. Общества, напримѣръ 37.500 р., то получится доходъ 500 рублей, что составляетъ всего 2% отъ чистой собственности, т. е. отъ незадолженной $\frac{1}{4}$ части имѣнія. Стало быть, при оплачиваніи болѣе высокаго процента дефицитъ будетъ не избѣженъ.

Такъ какъ въ польскомъ краѣ по части кредита евреи играютъ значительную и совершенно особенную роль, то намъ пришлось еще заняться сопоставленіемъ отдѣльныхъ данныхъ относительно платежа процентовъ различнаго размѣра имѣніями заимодавцамъ христіанамъ и евреямъ. Оказалось при этомъ, что величина еврейскаго процента находится въ меньшей зависимости отъ размѣра кредитуемаго имѣнія, чѣмъ проценты уплачиваемые христіанамъ. Особенно большой разницы въ высотѣ процента не встрѣчалось. Разница обнаружилась въ общемъ на $\frac{1}{2}$ процента, а именно: христіане получаютъ въ среднемъ выводъ 5,7%, евреи — 5,2%. Еврейскія земли платятъ по займамъ евреямъ 6,3%, не евреямъ 6,1%.

При сравненіи нашихъ данныхъ съ собранными по тому же предмету официальными данными въ Галиціи, оказалось, что тамъ ипотечный кредитъ вообще обходится дороже, чѣмъ въ Царствѣ Польскомъ.

Участіе евреевъ въ ипотечной задолженности.

Тяжесть или удобство займа зависитъ не отъ одной высоты процента. Знаніе разнообразныхъ условій, на которыхъ совершаются займы, потребовало бы изученія профессиональных заимодавцевъ. Съ такими свѣдѣніями можно было бы опредѣлить: у кого и на какихъ условіяхъ земледѣлецъ ищетъ денежной помощи въ нуждѣ? принесетъ ли ему заемъ спасеніе или погубить его? Но ипотечныя книги не въ силахъ отвѣтить на такіе вопросы. Единственно, что возможно было ввести для разпознаванія нѣкоторыхъ существующихъ въ этомъ дѣлѣ различій, — это свѣдѣнія объ участіи евреевъ въ ипотечной задолженности.

Безпристрастная наука не признаетъ изношенныхъ предубѣжденій, будто нѣкоторыя финансовыя занятія связаны съ вѣроисповѣданіемъ. Выдѣленіе евреевъ въ дѣлахъ кредита однако имѣетъ основаніе, въ виду той роли, какую они играютъ въ краѣ. Они въ немъ представители торговли и они же главнымъ образомъ поставщики краткосрочнаго кредита, нужда въ которомъ, при недостаткѣ наличнаго оборотнаго капитала ощущается въ моменты особенно важные для сельскаго хозяина. Участіе евреевъ въ ипотечномъ кредитѣ выражаетъ собой отношеніе торговли къ земледѣлію.

Все данные наши привели насъ къ убѣжденію, что участіе евреевъ въ ипотечномъ кредитѣ вообще незначительно.

Въ общей суммѣ задолженности всѣхъ имѣній края, занятые у евреевъ капиталы составляютъ всего 16%, т. е. въпятьеро меньше противъ займовъ у христіанъ. Даже на еврейскихъ имѣніяхъ изъ числящихся на нихъ долговъ 47% принадлежать заимодавцамъ христіанамъ, остальные 53% евреямъ. Изъ нашихъ данныхъ кромѣ того выяснилось, что евреи кредитуютъ преимущественно землевладѣльцевъ крупныхъ и среднихъ, но не мелкихъ.

Естественно рождается вопросъ: вслѣдствіе какихъ причинъ доля участія евреевъ въ задолженности землевладѣнія сравнительно такъ невелика? Число ли заимодавцевъ-евреевъ мало или же они кредитуютъ преимущественно незначительными суммами? Имѣющіеся данныя даютъ на это положительный отвѣтъ.

Число отдѣльныхъ ссудъ, выданныхъ евреями составляетъ 4,382, а христіанами 4,838, стало быть почти одинаковыя, между тѣмъ какъ средняя цифра отдѣльной ссуды, занятой у евреевъ, 2,797 рублей, а у христіанъ — 13,174 р., т. е. почти въпятьеро больше.

Мы обратили особенное вниманіе на рубрики долговъ, значащихся въ ипотечныхъ книгахъ подъ именемъ *кауцій* и *эвикцій*, потому что этого рода обязательства даютъ намъ понятіе объ особомъ способѣ удовлетворенія денежныхъ нуждъ, посредствомъ совершенія торговыхъ сделокъ съ выдачей аванса.

Оказывается, что такого рода записей на долю евреевъ приходится всего 8% общей суммы. Вѣроятная причина этой несоразмѣрности та, что евреи вовсе не имѣютъ подобныхъ записей на ипотекахъ мелкихъ имѣній ниже 600 моргъ. Наоборотъ, большая часть (54%) такихъ обезпеченій, числящихся на среднихъ и крупныхъ имѣніяхъ, принадлежать евреямъ. Этотъ результатъ можно было предвидѣть. Договоры на поставку сельскихъ продуктовъ или лѣса евреямъ не приходится заключать съ мелкими хозяевами, производство которыхъ идетъ главнымъ образомъ на предметъ собственнаго потребленія.

Продолжая далѣе наши изслѣдованія, мы привели примѣры происхожденія суммъ, значащихся на имя евреевъ, въ видѣ кау-

цій и эвикцій и ознакомились такимъ образомъ съ различного рода сдѣлками, встрѣчающимися въ сельско-хозяйственной дѣятельности, между производителемъ и представителемъ торговли.

Кромѣ того намъ пришлось обратить вниманіе на причины, отъ которыхъ зависитъ высшій размѣръ процента, уплачиваемаго заемщиками евреямъ, сравнительно съ христіанами. Эта разница, представляющая въ общемъ $\frac{1}{2}\%$, объясняется тѣмъ, что долгами христіанъ покрывается болѣе половины стоимости имѣній и затѣмъ уже на дальнѣйшихъ №№ ипотеки идутъ записи, обеспечивающія займы у евреевъ. Другими словами большинство еврейскихъ капиталовъ, помѣщенныхъ въ ипотеку, занимаетъ въ ней мѣсто, не представляющее полной безопасности. Въ отдѣльныхъ случаяхъ встрѣчаются конечно исключенія изъ этого общаго правила. На первой половинѣ стоимости имѣнія состоитъ всего $\frac{1}{3}$ ссудъ, записанныхъ у евреевъ. Нѣсколько больше чѣмъ $\frac{1}{3}$ записаны на второй половинѣ ипотеки и, наконецъ, обезпеченіе остальной части еврейскихъ долговъ лежитъ за предѣлами стоимости имѣній и слѣдовательно поводомъ къ заключенію этихъ сдѣлокъ со стороны заимодавца могла быть только надежда полученія въ теченіи извѣстнаго времени значительнаго процента.

Однимъ словомъ долги еврейскіе обезпечены или слабѣе христіанскихъ или почти вовсе не обезпечены.

Историческій
ходъ задол-
женности въ
Россіи и за-
границей.

Затѣмъ, признавая, что никакое общественное явленіе не можетъ быть вполне выяснено помимо изученія путей по которымъ оно постепенно направлялось и помимо сравненія его съ аналогичными явленіями за границей, мы представили какъ историческій очеркъ возникновенія у насъ задолженности земли въ прежнія времена, такъ и данныя по этой части въ различныхъ сосѣднихъ странахъ.

Въ нѣкоторые годы текущаго столѣтія произведены были исчисленія относительно ипотечнаго состоянія имѣній.

Въ 1824 г. ипотечн. долги имѣній составляли 62% ихъ стоимости.

» 1857 » » » » 61% » » » »

» 1879 » » » » 64% » » » »

» 1890 » » » » 69% » » » »

Цифры, стало быть, показываютъ, что въ періодъ времени съ 1824 по 1857 годъ положеніе имѣній улучшалось; съ 1857 по 1879 находимъ нѣкоторое, хотя незначительное, ухудшеніе. Его слѣдуетъ тѣмъ болѣе считать за незначительное, что оно совпало съ эпохой радикальнаго переворота въ экономическихъ условіяхъ края.

Цифра, относящаяся къ 1890 выведена изъ собранныхъ нами данныхъ. Она показываетъ значительное ухудшеніе условій несмотря на то, что въ нашихъ расчетахъ мы приняли среднюю стоимость морги земли въ 50 р. и кромѣ того не включили въ счетъ кауцій, эвикцій и казенныхъ долговъ.

По менѣе благопріятному расчету сумма долговъ оказалась равною 88% или 77% общей оцѣнки. Последняя цифра получилась по исключеніи $\frac{1}{10}$ частныхъ долговъ и $\frac{1}{3}$ записей залоговъ и обезпеченій (кауцій и эвикцій) съ цѣлью уравниванія возможныхъ неточностей ипотечныхъ книгъ. Неточности могли произойти главнымъ образомъ отъ несвоевременнаго выключенія уплоченныхъ долговъ, отъ состоявшихся взносовъ по ссудамъ Кредитнаго Общества, отъ фиктивныхъ обязательствъ съ цѣлью обхода правъ третьихъ лицъ и т. под.

Кромѣ этихъ общихъ указаній мы привели и другія цифры, показывающія ходъ развитія земледѣлія страны съ теченіемъ времени. Въ 1824 году вся стоимость ипотечныхъ имуществъ достигала 123 миліоновъ рублей; въ 1857 году, т. е. по прошествіи 33 лѣтъ, стоимость возросла до 284 миліоновъ. Хотя цифра эта кажется намъ сомнительной, но во всякомъ случаѣ можно считать достовернымъ, что съ 1824 года по 1857 стоимость имѣній удвоилась. Въ 1879 году частная земельная собственность оцѣнивалась уже въ 438 миліоновъ. Стало быть въ 22 года, не смотря на то, что въ это время отошли отъ имѣній земли для крестьянскаго надѣла, они возрасли въ цѣнѣ на сумму, равную половинѣ первоначальной стоимости. Это доказываетъ, что земледѣліе страны въ періодъ времени 1857—1879 г. возвысилось не смотря на то, что не всѣ условія ему благопріятствовали.

Такъ какъ тяжесть задолженности зависитъ не отъ одной величины суммы долга, но и отъ прихоти заимодавца, то мы

считали нужнымъ обратить вниманіе на то, что въ 1824 году, когда еще не существовало Кредитнаго Общества, всѣ долги были частные. Въ 1857 году ссуды Кредитнаго Общества достигали уже до 53 миліоновъ рублей и составляли 25% стоимости имѣній, воспользовавшихся ссудой. Въ 1879 году долгъ Кредитнаго Общества дошелъ уже до 88½ миліоновъ, составляя по прежнему 25% стоимости.

По нашимъ даннымъ оказывается, что въ 1890 году относительное значеніе ссуды Кредитнаго Общества увеличилось и достигло 35% стоимости имѣній. Хотя задолженность возросла, но въ тоже время вмѣсто прежнихъ назойливыхъ, зачастую ростовщическихъ услугъ займодавцевъ, среди землевладѣльцевъ возникла правильно организованное земское кредитное учрежденіе.

Сравненіе задолженности, существующей въ прочихъ губерніяхъ Имперіи съ задолженностью имѣній въ Царствѣ Польскомъ весьма затруднительно по неимѣнію въ Россіи ипотеки. Мы старались извлечь кое какія указанія изъ отчетовъ о суммахъ, выданныхъ подъ имѣнія земельными банками. Выводомъ изъ этихъ свѣдѣній получилось убѣжденіе, что и во всемъ государствѣ задолженность дошла до немощной высоты. Начиная съ 1864 г. по 1888 годъ русское землевладѣніе поглотило колоссальныя суммы, которыя только по однимъ казеннымъ и банковымъ ссудамъ, не считая никакихъ частныхъ долговъ, достигаетъ до миллиарда ста миліоновъ. Съ тѣхъ поръ сумма эта не переставала расти съ быстротой неимоверной.

Сверхъ того мы привели нѣкоторые данныя на основаніи изслѣдованій, произведенныхъ Государственнымъ Банкомъ. Въ этотъ расчетъ вошли цифры закладныхъ листовъ земельныхъ банковъ, нѣкоторые частные долги и кредитъ Государственнаго Банка подъ соло-векселя, причемъ главная часть частныхъ долговъ осталась внѣ подсчета. Тѣмъ не менѣе оказывается, что задолженность въ суммѣ, превышающей половину стоимости земли, охватываетъ 70% изъ общаго числа изслѣдованныхъ имѣній. Самымъ обыкновеннымъ явленіемъ считается состояніе задолженности въ 60—70% стоимости. Въ такомъ положеніи находятся 39% общаго числа имѣній. Болѣе же половины ихъ (61%) находится въ степеняхъ

задолженности между предѣлами 50 и 80% стоимости 8% имѣній обременены долгами свыше 80% стоимости.

Въ отчетѣ Государственнаго Банка нѣтъ цифровыхъ выводовъ относительно общей задолженности русскаго землевладѣнія, но можно навѣрное сказать, что если присоединить къ банковымъ и казеннымъ долгамъ частные долги, получится сумма задолженности не менѣе внушительная, чѣмъ выведенная нами отдѣльная цифра для Царства Польскаго (69%).

Сравнивая задолженность нашу съ существующею въ западныхъ государствахъ мы привели довольно данныхъ для Пруссіи, при чемъ оказалось, что въ послѣдніе годы (1875—1885), не смотря на случавшіеся кризисы, задолженность землевладѣнія тамъ не только не увеличилась, но уменьшилась; уменьшеніе это произошло въ крупныхъ имѣніяхъ на 11%, въ среднихъ на 5%. Только въ самыхъ мелкихъ владѣніяхъ она увеличилась на 4%. Явленіе это мы не обинуясь приписали послѣдствіямъ возвышенія хлѣбныхъ пошлинъ. Естественно, что отъ этихъ пошлинъ болѣе всего выгадали хозяйства, производившія зерно для сбыта, ибо стоимость производства осталась прежняя, между тѣмъ какъ продажная цѣна на хлѣбъ повысилась. Мелкіе земледѣльцы, производящіе зерно лишь для собственного потребленія, не извлекли изъ этого положенія пользы, что и отразилось на увеличеніи ихъ задолженности. Какъ бы то ни было, но абсолютная цифра ипотечныхъ долговъ въ Пруссіи съ 1886 по 1887 годъ возрасла на 133 мильона марокъ.

Существуютъ и другія указанія, что благосостояніе земледѣлія въ Пруссіи возвышается. Мы привели, на примѣръ, официальные свѣдѣнія объ арендныхъ цѣнахъ на землю въ различное время, начиная съ 1849 года. До 1884 цѣны эти шли вверхъ во всѣхъ провинціяхъ, насъ интересующихъ, начиная же съ 1884 года онѣ возвышались въ большинствѣ изъ нихъ.

Иначе дѣло шло въ тѣхъ государствахъ, гдѣ земледѣліе не встрѣчало искусственной поддержки. Примѣромъ мы взяли Англію. Въ теченіи одного десятилѣтія доходъ отъ земли упалъ тамъ на 45%. Въ 1866 году долги земельные составляли 33% стоимости, въ девятомъ же десятилѣтіи они дошли до 58%.

Вездѣ, гдѣ искусственно не противодействовали естественнымъ условіямъ, задолженность возросла точно также какъ и у насъ. Это привело насъ къ убѣжденію, что благосостояніе земледѣлія въ Царствѣ Польскомъ зависитъ прежде всего отъ общихъ причинъ и экономическихъ законовъ, проявляющихся одинаково во всякой странѣ.

Но точно и умѣло веденная статистика иностранныхъ государствъ дала намъ возможность изучить весьма важное обстоятельство, всегда сопровождающее явленіе задолженности земельной собственности. Большая часть долговъ вызвана займами на покупку земли, т. е., другими словами, деньги не пошли на усовершенствованіе земледѣльческаго промысла, а главнымъ образомъ на предметъ приобрѣтенія и удержанія въ рукахъ земельной собственности. Въ Вел. Герцогствѣ Баденскомъ, послѣ точныхъ изысканій, убѣдились, что 78% всѣхъ долговыхъ ипотечныхъ обязательствъ поглощены расходами по приобрѣтенію земли, и всего лишь 22% пошли на хозяйство. Къ такимъ же выводамъ пришли точныя статистическія изслѣдованія въ Пруссіи и Баваріи.

Цифры, касающіяся земледѣлія послѣдней изъ названныхъ странъ показали намъ кромѣ того, что причины раззоренія хозяйствъ бываютъ разнородныя и многочисленныя. Приписывать всякую неудачу одному неумѣнію и расточительности означало бы только нежеланіе доискаться истинныхъ причинъ бѣдствія.

Кредитъ и
задолженность
мелкой земель-
ной собствен-
ности.

Картина задолженности земли въ Царствѣ Польскомъ была бы не полною даже въ тѣхъ узкихъ рамкахъ, какими намъ пришлось ограничить наши данныя, еслибъ мы не включили въ нее мелкую собственность, не обладающую ипотечными книгами.

Прежде всего мы имѣли цѣлью доказать, что смыслъ устава Кредитнаго Общества не преграждаетъ крестьянамъ возможности пользоваться ссудами этого единственнаго у насъ дешеваго и хорошо организованнаго кредита. При этомъ мы указали на то, что вся его организація не приспособлена спеціально для потребностей мелкаго кредита и поэтому крестьянинъ, въ нуждѣ не найдеть помощи у Кредитнаго Общества. Другихъ же кредитныхъ учреждений, имѣющихъ подобную цѣль, у насъ не существуетъ.

Частные собственники небольших капиталов, довольствующиеся небольшим процентом, не могут кредитовать под крестьянскую земельную ипотеку, потому что обратное получение денег при этом ничем не гарантировано. Впрочем, слѣдует замѣтить, что и вообще ссуда денег под мелкую земельную собственность считается невыгоднымъ помѣщеніемъ капитала, такъ какъ стоимость взысканія обходится слишкомъ дорого и ни въ какомъ случаѣ не можетъ покрыться умѣреннымъ процентомъ. Остается личный кредитъ всегда самый дорогой и представляющій обширное поле для эксплуатаціи.

И такъ крестьянинъ у насъ отданъ на произволъ случая, причемъ по роковому экономическому закону всякая сдѣлка совершается къ невыгодѣ слабѣйшей стороны.

Доселѣ у насъ не было слышно о какихъ нибудь обычныхъ способахъ обирания нуждающихся. Это доказываетъ, что эксплуатация далеко не превратилась въ повсемѣстное и общее правило заимодавцевъ. Изслѣдованія г. Мокѣева не раскрыли въ этой сферѣ особенно печальнаго общаго положенія (единичные примѣры приведены въ видѣ исключенія). Но наиболѣе выдающійся фактъ во всемъ этомъ тотъ, что всѣ займы крестьянъ, какъ это не разъ удостовѣрено, пошли на цѣли производительныя. Это обстоятельство не должно служить для насъ убаюкивающимъ поводомъ для того, чтобы не быть на стражѣ того, что всегда можетъ возникнуть, народиться. *Исключеніе вопроса о крестьянскомъ кредитѣ изъ стоящихъ на очереди общественныхъ вопросовъ было бы величайшимъ легкомысліемъ и преступленіемъ.*

Мы привели достаточно вразумительный рядъ примѣровъ вымогательства, какому подвергаются нуждающіеся въ мелкомъ кредитѣ труженики тамъ, гдѣ этотъ кредитъ не имѣетъ правильного устройства.

Съ другой стороны мы видимъ на примѣрахъ организаціи мелкаго кредита въ Бельгіи, Португаліи, Румыніи, что существуетъ полная возможность ввести этого рода помощь въ промысловую жизнь народа. Въ Бельгіи всѣ операціи по части мелкаго кредита предоставлено вести центральной сберегательной кассѣ, имѣ-

ющей въ своемъ распоряженіи громаднѣй капиталъ и отношенія коей развѣтвляются по всей странѣ. Главной гарантіей ссудъ признается *земледѣльческая привиллегія*, т. е. преимущество кредитора къ праву на движимость должника, къ его посявамъ и плодамъ. Въ Португаліи на дѣло мелкаго земледѣльческаго кредита употреблены были суммы, накопившіяся въ благотворительныхъ учрежденіяхъ, увеличенныя складочнымъ капиталомъ частныхъ акціонеровъ. Наконецъ въ Румыніи кассы земледѣльческаго кредита основаны въ каждомъ уѣздномъ городѣ съ самоуправленіемъ ихъ въ предѣлахъ уѣзда.

Упадокъ
сельскаго
хозяйства.

Говоря о чрезмѣрной задолженности земельной собственности, мы не могли обойти молчаніемъ вліяніе такого положенія на сельское хозяйство. Владѣлецъ крайне обремененнаго долгами имѣнія обыкновенно старается удержать его за собою по возможности дольше имѣя въ виду, что до принудительной продажи онъ пользуется хотя жилищемъ и возможностью кое что заработать на прожитіе. Но въ сущности, онъ уже не хозяинъ имѣнія. Кредиторы не отнимаютъ у него имѣнія по разнымъ причинамъ. одни съ цѣлью извлечь больше выгоды изъ разорѣнія, другіе изъ боязни потерь при продажѣ. Съ точки зрѣнія общихъ интересовъ такое положеніе ведетъ къ расточанію народнаго достоянія и къ сокращенію производительности страны. Ибо въ подобномъ имѣніи не можетъ быть рѣчи о правильномъ веденіи хозяйства. Почва истощается хищническимъ сѣвооборотомъ, все поспѣшно извлекаемое изъ нея разбирается кредиторами, инвентарь еле держится на ногахъ, обработка полей производится какъ попало и, въ заключеніе всего, запущенное хозяйство чаще всего является очагомъ нравственной порчи и соблазна тамъ, гдѣ дозоръ слабъ, гдѣ служащіе неаккуратно оплачиваются и т. д.

Содѣйствіе
обществен-
наго мнѣнія.

Размѣры вредныхъ послѣдствій отъ такого положенія многихъ имѣній могли бы сократиться не только соотвѣстными экономическими мѣропріятіями, но и воздѣйствіемъ общественнаго мнѣнія. Недостатокъ смѣлости взглянуть прямо въ глаза дѣйствительности, недостатокъ рѣшимости оттягиваетъ и обостряетъ истинное бѣдствіе. Настоящее знакомство съ дѣломъ создало бы тотъ

натискъ общественнаго мнѣнія, которое понудить отдѣльные единицы поступать согласно съ общественными интересами. Въ этомъ положеніи каждому легче будетъ держаться прямого пути, не довольствуясь тѣмъ, чтобы на время забыть о неизбежности предстоящей катастрофы.

Указывая на тяжелое положеніе нынѣшняго земледѣлія въ краѣ, погрязшее въ безвыходные долги, мы однако не считаемъ это положеніе безнадежнымъ. Какъ ни затруднительно оно, но выходъ изъ него возможенъ, при условіи сохраненія вѣры въ силу неустаннаго труда. Изъ всѣхъ средствъ спасенія самое вѣрное—трудъ. Если предпримчивость и выдержка не ослабнуть, многое еще будетъ исторгнуто изъ крушенія. Но прежде всего ни въ какомъ случаѣ не слѣдуетъ отступать отъ необходимости познать цѣликомъ всю дѣйствительность и какова бы она ни была, ни на минуту не предаваться унынію.

Исслѣдовавъ по возможности состояніе задолженности имѣній, намъ надо было изучить и прочія условія быта и развитія земледѣльческаго промысла нашей страны. Поднятіе культуры помостью меліорационнаго кредита хотя и слѣдуетъ отнести къ числу наиболѣе соответственныхъ мѣръ, но мы далеки отъ того, чтобы считать его всеисцѣляющимъ средствомъ. Мы полагаемъ, что оно не всегда и не вездѣ можетъ получить примѣненіе. Бываютъ такіа роковыя руки, въ которыхъ всякое имущество гибнетъ. Случаются обстоятельства, въ которыхъ помощью можетъ явиться не кредитъ, а иныя средства; иной же разъ и никакія средства не въ силахъ спасти хозяйство. Въ такихъ случаяхъ земля ищетъ и находитъ другаго владѣльца.

Новые пріобрѣтатели земли большею частью вносятъ въ нее новыя силы, новыя денежныя средства, новую предпримчивость и умственный капиталъ. Тысяча условій можетъ способствовать тому, что земля, не приносявшая дохода въ однихъ рукахъ, дѣлается доходной въ другихъ. Съ другой стороны возможно ли ожидать, чтобы владѣльцы, которые по какимъ бы то ни было причинамъ довели до плохого состоянія свое хозяйство, сумѣли поправить дѣло, будучи поставлены въ условія хуже прежнихъ. Ве-

Трудъ и энергія отдѣльных лицъ.

Смѣна владѣльцевъ.

личайшая вѣроятность за то, что обстоятельства такихъ землевладѣльцевъ будутъ погружать глубже и глубже въ невылазную трясину всякаго рода затрудненій.

Отсюда наше заключеніе о необходимости въ критическія времена содѣйствовать совершенію продажныхъ сдѣлокъ имѣній посредствомъ соотвѣтственныхъ облегченій.

Условія спроса
и предложенія.

Наши данныя не оставляютъ сомнѣній въ томъ, что значительная часть земли въ болѣе или близкомъ будущемъ окажется въ предложеніи. По весьма вѣроятному расчету въ Царствѣ Польскомъ находится въ положеніи критическомъ или безвыходномъ около 2 милліоновъ моргъ пространства земли, которая волей или неволей вынуждена будетъ смѣнить владѣльцевъ. Надо опасаться, что такой же участи подлежить кромѣ того и значительная часть имѣній, находящихся въ состояніи *сомнительномъ*, которыхъ тоже 2 милліона моргъ.

Въ виду этого пришлось поставить вопросъ: найдутся ли на нее покупщики и кто они? Въ нѣкоторыхъ изъ нашихъ главъ мы старались отвѣтить на этотъ вопросъ достаточно исчерпывающимъ образомъ.

Прежде всего замѣтимъ, что тѣ же самыя цифры, которыя убѣдили насъ въ угрожающей намъ въ скоромъ времени чрезвычайности предложенія земли, породили сомнѣніе въ возможности рассчитывать на появленіе достаточнаго числа пріобрѣтателей изъ числа нынѣшнихъ земельныхъ собственниковъ. До настоящаго времени извѣстное число покупателей являлось со своими сбереженіями извнѣ. Изданныя въ послѣдніе годы постановленія противъ наплыва иностранцевъ преградили доступъ увеличенію спроса на земли съ этой стороны. Во владѣніи иностранныхъ подданныхъ въ настоящее время находится около милліона семисотъ тысячъ моргъ земли *), что составляетъ двѣнадцатую часть (8,3%) всей площади частнаго земельного владѣнія въ краѣ (9,7% крупнаго землевладѣнія и 6,3% мелкаго). Такимъ образомъ въ настоящее время не только нельзя ожидать предложенія съ этой сто-

*) Независимо отъ этого иностранцы еще арендуютъ около 200,000 моргъ.

роны, но еще около 2 мил. моргъ может прибавиться на рынок предложенія. Надо разумѣется ожидать, что извѣстной части землевладѣльцевъ изъ иностранцевъ удастся принять русское подданство, но это будетъ лишь небольшая часть весьма значительнаго по численности контингента собственниковъ земли изъ иностранцевъ.

Кромѣ нихъ предполагается лишить права приобрѣтать землю и евреевъ. Въ 1885 году вся земля, принадлежащая евреямъ, составляла около полумилліона моргъ. Это количество земли еще болѣе должно будетъ увеличить собой и безъ того чрезмѣрное количество предложенія.

Среди крупнаго землевладѣнія имѣнія евреевъ составляли 4%. На обращеніе къ сельскохозяйственному занятію евреевъ друзья и недруги ихъ всегда указывали, какъ на крайне желательный оборотъ вещей. Но въ обществѣ еще доселѣ держится убѣжденіе, что въ чисто хозяйственномъ смыслѣ еврей являлся хищниками имѣній. Проверкой такихъ имѣній занялось Кредитное Общество, учрежденіе, безпристрастіе котораго, какъ и компетентность въ дѣлѣ не могутъ быть заподозрѣны. Изъ числа 336 имѣній, изслѣдованныхъ имъ, болѣе половины (56%) оказалось въ положеніи благопріятномъ, въ среднемъ 29,7% и въ дурномъ 14,3%. Въ отношеніи пространства еврейскихъ земельныхъ владѣній 132,000 моргъ земли найдено въ положеніи благопріятномъ, въ дурномъ 34,000 моргъ. Судя по даннымъ Кредитнаго Общества даже и этотъ незначительный процентъ земли, хозяйственное положеніе коей незавидно, отчасти оправдывается особыми обстоятельствами. Изъ 37 имѣній евреевъ, существовавшихъ въ 1885 г. въ Калишской губерніи, 7 приобрѣтены ими въ періодъ временнѣ 1881 по 1885 годъ съ аукціона (изъ нихъ 2 въ 1885 году). Поэтому весьма правдоподобно, что имѣнія эти перешли въ руки евреевъ въ состояніи крайняго раззоренія, изъ котораго въ короткое время вывести нельзя. Другими словами, отвѣтственность за это состояніе не можетъ быть отнесена исключительно на вину новыхъ владѣльцевъ. А такъ какъ недавно приобрѣтенныя имѣнія составляютъ въ общемъ числѣ еврейскихъ имѣній 19%, въ дурномъ же положеніи имѣній оказалось всего 14%, то 5% ихъ

приведены новыми владельцами въ исправный видъ сравнительно довольно быстро.

И такъ на рынокъ предложенія окажется скоро по меньшей мѣрѣ 2 милліона моргъ чрезмерно задолженной земельной собственности, $1\frac{1}{2}$ мил. моргъ, принадлежащихъ иностранцамъ и той же участи по всему вѣроятію подвергнутся $\frac{1}{2}$ милліона моргъ евреевъ. Въ общей цифрѣ это составитъ отъ $3\frac{1}{2}$ до 4 милліоновъ моргъ земли, для которой сразу потребуются покупатели. Покупателей этихъ мы можемъ найти исключительно между мелкими землевладельцами, что и дало намъ поводъ посвятить длинную главу нашего труда дѣлу *парцеляціи имѣній*.

Парцеляція.

Между нашими данными мы находимъ свѣдѣнія о 1,465 (15%) имѣніяхъ, возникшихъ изъ парцеляціи. Уже одна внушительность этой цифры указываетъ, что мы имѣемъ дѣло съ явленіемъ въ высшей степени важнымъ. Статистика обратила на нее вниманіе уже въ 1859 и 1861 годахъ, когда парцеляціонныя сдѣлки были еще единичными случаями. Въ качествѣ же постоянного процесса она стала наблюдаться лишь послѣ 1865 года и возникла на почвѣ условій историческихъ и экономическихъ. Въ это именно время крупная собственность нуждалась въ исправленіи своихъ хозяйственныхъ дѣлъ, а крестьяне получили возможность расширенія своего личнаго воздѣйствія на земледѣіе страны. Важнымъ факторомъ, содѣйствовавшимъ осуществленію парцеляціи оказалось увеличившееся общее благосостояніе края, благодаря развитію путей сообщенія и приобрѣтенію новыхъ рынковъ для своей производительности.

Показателемъ прогрессирующаго благосостоянія страны служить возрастаніе численности ея населенія. Это возрастаніе за послѣдніе 25 лѣтъ въ Царствѣ Польскомъ было весьма замѣтно. Тѣмъ не менѣе въ самые послѣдніе годы много данныхъ указываютъ на ухудшеніе экономического положенія края, которое тотчасъ отразилось уменьшеніемъ сдѣлокъ парцеляціи послѣ 1885 года. Изъ общаго количества распроданной этимъ путемъ земли цѣлыми имѣніями, къ періоду 1870—1875 относится 24%, къ 1875—1880 около 30%, къ 1880—1885 свыше 30%, между тѣмъ

какъ съ 1885 по 1890 годъ поступило въ парцеляцію всего 3%. Тоже наблюдается и въ парцеляціонныхъ сдѣлкахъ на части имѣній. Въ 1870—1875 гг. такимъ образомъ распродано 17% всей парцелованной земли, въ 1875—1880 гг. 28%, въ 1880—1885 гг. 35%, а съ 1885 по 1890 г. менѣе 9%.

Весьма важно различіе между парцеляціей имѣній цѣликомъ и частичной. Та и другая имѣютъ совершенно разное значеніе какъ въ хозяйственномъ, такъ и общественно-экономическомъ отношеніи. Полная распродажа имѣній въ раздробъ ведетъ къ упраздненію и исчезновенію крупныхъ хозяйственныхъ единицъ. Противъ такого результата можно многое возразить, и главнымъ образомъ то, что при отсутствіи въ странѣ крупныхъ хозяйствъ легко можетъ произойти въ ней пониженіе уровня культуры. Между тѣмъ парцеляція частей имѣній заключаетъ въ себѣ всѣ данныя для того, чтобы оживить земледѣліе. Крупное землевладѣніе при этомъ входитъ въ рациональныя границы, получивъ при томъ восполненіе для необходимыхъ меліораций; выдѣленный излишекъ земельныхъ владѣній создастъ новыя хозяйства, куда направятся сбереженія и приложится трудъ многочисленныхъ семей земледѣльца. Благіе результаты скажутся въ увеличеніи производительности страны.

Изъ приведенныхъ данныхъ видно, что парцеляціонное движеніе послѣдняго времени получило направленіе въ желательномъ смыслѣ, т. е. въ продажныя сдѣлки стали преимущественно выдѣляться лишь нѣкоторыя части имѣній. Съ 1865 до 1870 г. цѣлыхъ имѣній поступило въ парцеляцію столько же, сколько и частями (10% всѣхъ совершенныхъ парцеляцій); въ слѣдующее пятилѣтіе парцеляція цѣликомъ возрасла почти въ 2 1/2 раза и дошла до 24%, между тѣмъ какъ частичная составляла 17%. Въ періодъ 1875—1880 эти цифры сравнялись (28%); въ дальнѣйшія же пятилѣтія частичная парцеляція стала превышать количество распродажи имѣній цѣликомъ.

Тѣмъ не менѣе мы считали необходимымъ обратить вниманіе на то, что парцеляціонное движеніе, предоставленное самому себѣ и тѣмъ измѣнчивымъ естественнымъ условіямъ, въ которыхъ вмѣсто заранѣе обдуманнаго плана главную роль играютъ слу-

чайности, не только не въ состояніи доставить всю возможную пользу народному хозяйству, но и можетъ повести къ потерямъ.

Данныя наши недостаточны и пока все основано на догадкахъ, на поверхностномъ знакомствѣ съ дѣломъ, нѣтъ никакихъ средствъ для того, чтобы предпринять что либо положительное.

Что касается цѣнъ на землю при парцеляціи, то въ обоихъ ея видахъ онѣ не многимъ различались и, послѣ небольшихъ колебаній, остановились почти на равныхъ цифрахъ.

Затѣмъ мы перешли къ разсмотрѣнію: какихъ размѣровъ имѣнія чаще всего подвергались продажѣ въ раздробъ.

Болѣе всего разпарцелованныхъ имѣній оказалось изъ группы въ 60—600 моргъ. По числу имѣній на нихъ приходится 68,8%, а изъ всего пространства парцелованной земли 71,9%. За этой группой слѣдуютъ среднія имѣнія размѣромъ въ 600—1500 моргъ: по числу имѣній 5,6%, количество земли 18,8%. Крупныя имѣнія (1500—300 моргъ) до сихъ поръ парцелировались очень мало (0,8% изъ общаго числа имѣній и 6,8% общаго количества земли). Имѣнія свыше 3000 моргъ не парцелировались вовсе. Въ парцеляцію поступаютъ даже самыя мелкія имѣнія, въ которыхъ меньше 60 моргъ земли. Такихъ имѣній было 25,3% общаго числа, а площадь ихъ территоріи составляла 2,5% всей парцелованной земли. Это однако въ 2½ раза больше, чѣмъ отношеніе площади земли этой группы къ пространству всѣхъ ипотечныхъ владѣній (1%).

Наши данныя приводятъ къ заключенію, что типомъ, наиболѣе пригоднымъ для парцелированія является имѣніе величиной около 300 моргъ и въ дѣйствительности чѣмъ группы имѣній болѣе удалены отъ этого размѣра, тѣмъ рѣже въ нихъ случаи парцеляцій.

Величина участковъ, приобретаемыхъ парцелянтами въ большинствѣ случаевъ не превосходитъ 10 моргъ. Такихъ участковъ около половины всего числа. Другую же половину составляютъ приобретенныя при парцеляціи участки отъ 10 до 20 моргъ.

Не во всѣхъ мѣстностяхъ—какъ показываютъ цифры—парцеляція совершается одинаково и въ одинаковыхъ размѣрахъ. Болѣе всего поглощено парцеляціей имѣній въ Сѣдлецкой губ. (болѣе

четверти всего количества); меньше всего въ Варшавской, всего 1%. Изъ числа самыхъ мелкихъ имѣній въ Сѣдлецкой губерніи поступило въ парцеляцію почти половина (48%), въ Калишской 18%, въ двухъ уѣздахъ Варшавской губерніи всего 4,3%.

Однимъ изъ важнѣйшихъ вопросовъ, встрѣчающихся при изслѣдованіи парцеляціоннаго дѣла, является: уменьшается ли чрезмѣрное обремененіе земли долгами при переходѣ ея къ новымъ владѣльцамъ. Подсчетъ этого рода оказался тѣмъ затруднительнѣе, что при этомъ прежней нашей единицы мѣры—ссуды Кредитнаго Общества мы примѣнить не могли. Эти ссуды тяготеютъ всего на 18% всей парцелованной земли. Намъ оставалось только сравнить состояніе задолженности этой земли съ задолженностью непарцелованной. Изъ расчета получается выводъ, что въ имѣніяхъ, возникшихъ изъ парцеляціи, задолженность меньше по всѣмъ категоріямъ долговъ и во всѣхъ группахъ имѣній. Между тѣмъ какъ вобще одна морга землевладѣнія обременена 44,3 руб. долга, на моргѣ имѣній парцелованныхъ числится его только 26,4 руб. Особенно значительна разница въ величинѣ ссуды Кредитнаго Общества, которой приходится въ среднемъ на единицу мѣры парцелованной земли втрое меньшая сумма, чѣмъ на такую же землю, не подвергшуюся парцеляціи.

Но и съ такимъ выводомъ нельзя еще утвердительно сказать: освобождаетъ ли парцеляція землю отъ чрезмѣрной задолженности?

Весьма естественно, что на парцелированныхъ имѣніяхъ, вслѣдъ за приобрѣтеніемъ ихъ новыми владѣльцами, по ипотекамъ числится меньше записей, чѣмъ при прежнихъ владѣльцахъ и что въ короткое время эти имѣнія не успѣли еще слишкомъ глубоко погрузиться въ долговые обязательства. Для нашей цѣли важно было бы получить положительный отвѣтъ на вопросъ: очищаются ли ипотеки въ рукахъ парцелянтовъ или, наоборотъ, обременяются новыми долгами? Если задолженность растеть, то съ большей-ли или меньшей быстротой чѣмъ въ соответственныхъ имѣніяхъ непарцелованныхъ? Пока на эти вопросы не послѣдуетъ отвѣта въ видѣ достовѣрныхъ и точныхъ цифръ, мы могли утверждать только то, что самый про-

цессъ парцеляціи отчасти ведетъ къ уменьшенію ипотечной задолженности. Но затѣмъ къ лучшему или худшему состоянію направляется ипотека—объ этомъ мы можемъ лишь догадываться. А именно мы нашли, что въ этомъ отношеніи существуетъ нѣкоторая параллельность между имѣніями парцелованными и непарцелованными одинаковыхъ размѣровъ. Поэтому мы вправѣ предполагать, что послѣ нѣкотораго колебанія задолженность парцелованныхъ имѣній прійдетъ въ такое же состояніе, въ какой мы нашли соотвѣтственные имъ по размѣрамъ самыя мелкія имѣнія. Къ сожалѣнію у насъ нѣтъ данныхъ для провѣрки этого мнѣнія. Впрочемъ, что касается собственно самыхъ мелкихъ имѣній, то въ данную минуту положеніе тѣхъ изъ нихъ, которыя происхожденіемъ своимъ обязаны парцеляціи, хуже чѣмъ прочихъ. Среди самыхъ мелкихъ имѣній, какъ уже сказано, находится 40% вовсе не имѣющихъ никакихъ долговыхъ обязательствъ, въ числѣ же парцелянтовъ всего 26% незадолженныхъ.

Не смотря на относительно благопріятное положеніе парцелованныхъ имѣній въ отношеніи задолженности, она однако еще довольно значительна. Новые владѣльцы, конечно, небогаты наличными деньгами, и, понятно, что въ виду необходимости оборотныхъ средствъ, имъ пришлось обратиться къ нелегкому и дорогому займу. Здѣсь мы подходимъ къ заключенію, которое далѣе развито болѣе подробно, а именно что облегченіе для парцелянтовъ дешеваго долгосрочнаго и краткосрочнаго кредита могло бы повести къ весьма благимъ послѣдствіямъ.

Весьма большое значеніе для успѣха парцеляцій имѣетъ самый процессъ совершенія этого рода сдѣлокъ, затѣмъ очень важно какъ происходитъ раздѣлъ земли между парцелянтами и какъ устроивается хозяйство парцелянтовъ. По этой части царствуетъ полнѣйшая неизвѣстность. Наши данныя наводятъ лишь на нѣкоторые указанія и догадки. Однообразный и наиболѣе соотвѣтственный образъ дѣйствія для совершенія парцеляціи доселѣ еще не установился. Все дѣло происходитъ весьма различно. Случается, что въ ипотечныхъ книгахъ фигурируютъ всего 2—3 человѣка въ качествѣ покупателей имѣнія; остальные участники покупки обезпечиваютъ себя посред-

ством залоговыхъ записей (wpisów kaucyjnych). Иногда ипотечныя книги не заключаютъ въ себѣ никакого непосредственного указанія на то, что имѣніе подверглось парцеляціи и права новыхъ владѣльцевъ ограждены лишь какими нибудь побочными отмѣтками. Это дѣлается преимущественно въ тѣхъ случаяхъ, когда ссуда Кредитнаго Общества предварительно не погашена. Все это весьма затрудняетъ приведеніе въ извѣстность точныхъ цифръ. Для полнаго урегулированія парцеляціоннаго движенія потребовалась бы выработка для него наиболѣе соотвѣтственнаго, упрощеннаго процесса совершенія сдѣлокъ.

Огромную пользу какъ лично заинтересованнымъ въ дѣлѣ, такъ и цѣлому хозяйству страны принесло бы обнародованіе общихъ правилъ и порядковъ, устраняющихъ безполезныя препятствія и задержаніе въ обычномъ ходѣ парцеляцій. Поэтому, между прочимъ мы считаемъ, что было бы весьма полезно издать „Руководитель для парцелянтовъ“, въ которомъ земледѣлецъ могъ бы найти всѣ необходимыя для него юридическія, финансовыя и техническія свѣдѣнія по этой части.

Въ нашемъ стремленіи къ дальнѣйшему изученію парцеляціоннаго процесса, мы болѣе и болѣе убѣждались въ отсутствіи для этого какихъ либо данныхъ и указаній. Въ невозможности отстранить это затрудненіе, мы рѣшили по крайней мѣрѣ намѣтить главнѣйшіе пробѣлы и составить по нимъ рядъ вопросовъ, на которые необходимо добыть опредѣлительныя отвѣты.

Не подлежитъ сомнѣнію, что на ходъ парцеляціи должно вліять положеніе сервитутовъ. Но вопросъ: какимъ образомъ? Быть можетъ въ однихъ случаяхъ они являются препятствіемъ, въ другихъ регулированіе ихъ служить побудительнымъ поводомъ для сбыта земельныхъ угодій?

Слѣдовало бы вообще изучить всевозможные поводы совершенія частичныхъ парцеляцій и ихъ послѣдствія. Исчезаетъ ли благодаря имъ чрезмерность владѣній? Округляются ли этимъ способомъ хозяйственныя единицы или, наоборотъ, контуры ихъ уродуются въ смыслѣ техническихъ удобствъ? Всегда ли парцеляція—результатъ хорошо обдуманнаго рѣшенія или она бываетъ и

поступкомъ утопающаго, готоваго схватиться за остріе бритвы? Намъ доселѣ ничего неизвѣстно о послѣдствіяхъ произведенныхъ парцеляцій, о вліяніи ея на улучшеніе или упадокъ хозяйства въ прибѣгавшихъ къ ней имѣніяхъ.

Впрочемъ болѣе точному изслѣдованію подлежитъ даже самый вопросъ о томъ соотвѣтствуетъ ли экономическимъ требованіямъ страны тотъ типъ хозяйственныхъ единицъ, который создается парцеляціей? Во сколькихъ случаяхъ земля докупалась къ прежнимъ хозяйствамъ и въ сколькихъ изъ приобретенныхъ участковъ возникали новыя хозяйства?

Каждый, кто захочетъ выикнуть въ значеніе поставленныхъ здѣсь вопросовъ и представить себѣ полнѣйшее отсутствіе данныхъ для ихъ выясненія, невольно воскликнетъ: свѣта!

Никогда съ такою очевидностью не выступалъ недостатокъ изученія, какъ въ этомъ дѣлѣ. Въ теченіи многихъ лѣтъ оно было на устахъ у всѣхъ, многіе видѣли въ парцеляціи единственное спасеніе земли и что же мы видимъ? Послѣ двадцатипятилѣтняго существованія и развитія его, оказывается, что мы до сихъ поръ ведемъ его ощупью и даже не можемъ съ полной достовѣрностью сказать, полезна ли въ сущности парцеляція или нѣтъ. Мы можемъ въ этомъ только догадываться на основаніи правдоподобныхъ выводовъ, но неопровержимыхъ, цифровыхъ доказательствъ мы еще не добыли...

Необходимость изслѣдованія.

Между тѣмъ, въ дѣлѣ общественныхъ неурядицъ, такъ точно какъ и въ болѣзни отдѣльныхъ единицъ, никакія средства не могутъ быть употреблены пока нѣтъ діагноза.

Уже въ самомъ началѣ нашего труда мы обращали вниманіе на необходимость сравнительнаго противопоставленія средствъ съ тягостями, благопріятныхъ условій съ затрудненіями, какъ временными, такъ и дѣйствующими, непрерывно. Всѣ обстоятельства, отъ которыхъ зависитъ весь бытъ и прогрессъ земледѣлія должны приниматься въ расчетъ не порознь и въ одиночку, а во всей ихъ совокупности. Должно имѣть въ виду: стоимость земли, цѣну продуктовъ, повышеніе или пониженіе ихъ, сопоставленіе стоимости производства съ легкостью сбыта, съ тяжестью налоговъ

и проч. Только изъ всей суммы этихъ условій рождается возможность сужденія о настоящемъ положеніи и о будущихъ видахъ сельскаго хозяйства.

Самыя точныя данныя необходимы и въ вопросѣ о томъ на сколько дороже обходится производство зерна въ Царствѣ Польскомъ сравнительно съ другими мѣстностями Имперіи. При одинаковости прочихъ лосувій, отъ этого обстоятельства прямо зависитъ прибыль или убытокъ земледѣльца и затраченнаго имъ труда и, стало, быть благосостоянія всего земскаго сословія, его устойчивость въ настоящемъ и будущемъ.

Для выясненія общаго экономическаго положенія края требуется изученіе вліянія, какое оказываютъ на него проведеніе желѣзныхъ дорогъ въ виду нынѣшней охранительной тарифной политики и установленія дифференціальныхъ провозныхъ ставокъ.

Исслѣдованіе, о которомъ мы говоримъ, было бы теперь тѣмъ своевременнѣе и тѣмъ болѣе практическаго значенія могло бы оно имѣть, что, какъ извѣстно, по Высочайшему соизволенію, новоучрежденное вѣдомство—Министерство Земледѣлія—трудится въ настоящее время, изыскивая вѣрнѣйшіе способы къ тому, чтобы придти на помощь сельскому хозяйству. Въ числѣ главныхъ вопросовъ, нельзя въ этомъ сомнѣваться, будетъ разрѣшенъ и вопросъ объ организаціи мелкаго сельскаго кредита.

Исслѣдуя состояніе задолженности края, мы обратили вниманіе на необходимость классифицировать и займодавцевъ. Въ статистическихъ изслѣдованіяхъ обыкновенно различаютъ только казенные и банковые долги отъ частныхъ, такъ какъ эти два вида кредита отличаются другъ отъ друга весьма рѣзкими чертами. Но между частными займодавцами существуетъ разнообразіе еще болѣе рѣзкое, которое въ предполагаемомъ изслѣдованіи было бы желательно выразить въ соотвѣтственной классификаціи. Конечно достигнуть точности въ этомъ будетъ не легко, но если задуманное изученіе предмета будетъ оживлено общою мыслью, если дѣло будетъ ведено по хорошо обдуманному плану и сосредоточено въ учрежденіи, освоенномъ съ интересами земледѣлія и земскаго кредита, то успѣшный результатъ собиранія богатаго матеріала не подлежитъ сомнѣнію.

Вспомогатель-
ныя мѣры.

Выясняя по возможности положеніе дѣла, условія и нужды нашего земледѣлія, мы указывали и на нѣкоторыя мѣры для его поддержанія. Однимъ изъ вѣрнѣйшихъ средствъ его спасенія можетъ быть поднятіе способовъ культуры при помощи меліоратіоннаго кредита. Мы привели доводы въ пользу того мнѣнія, что упадокъ доходности сельскаго хозяйства въ странѣ происходитъ главнымъ образомъ вслѣдствіе обезцѣненія нѣкоторыхъ продуктовъ и что слѣдовательно надо по возможности обратить вниманіе на производство такихъ продуктовъ, которыхъ цѣнность не понизилась или даже возросла.

Далѣе мы старались выяснитъ, что номинальный владѣлецъ разореннаго имѣнія, не имѣющій надежды на восстановленіе правильнаго хозяйства, стараясь продлить кризисъ потери имѣнія, наноситъ вредъ общей производительности страны. Мы выразили мнѣніе, что въ такихъ случаяхъ цѣлесообразнымъ было бы облегчить переходъ имѣнія въ другія руки.

Безъ развитія благосостоянія мелкаго землевладѣнія, по нашему мнѣнію, немислимо и благоустройство крупной земельной собственности. Въ видахъ всесторонней пользы поэтому надо желать облегченія развитія парцеляцій, для каковой цѣли мы указываемъ какъ надежнѣйшее средство доставленіе дешеваго долгосрочнаго кредита сотнѣ тысячъ—мелкихъ хозяйствъ. Обстоятельства такъ сложились, что только мелкій земледѣлецъ стремленіемъ своимъ къ приобрѣтенію земли въ состояніи остановить дальнѣйшій упадокъ ея цѣнности.

Одноворецъ—шляхтичъ, мѣщанинъ—земледѣлецъ и крестьянинъ, желающіе употребить свои сбереженія на приобрѣтеніе земли, нуждаются въ помощи, кромѣ денежной еще и всякаго рода указаніями. Слѣдуетъ всячески стремиться къ тому, чтобы совершеніе сдѣлокъ парцеляцій не встрѣчало препятствій и развивалось въ желательномъ направленіи. Крупныя имѣнія при этомъ, мало по малу придутъ въ то нормальное положеніе, когда между размѣрами его и средствами веденія хозяйства возникнетъ должное соотвѣтствіе и, не взирая на увеличеніе земледѣльческаго населенія, количества земли въ его непосредственномъ распоряженіи на долго еще хватитъ для приложенія къ ней привычнаго труда.

Читатель, полагавшій встрѣтить въ нашемъ трудѣ какой либо рецензентъ для вѣрнаго и быстрого поднятія земледѣлія, разумѣется былъ обманутъ въ своемъ ожиданіи. Такого намѣренія мы имѣть не могли, какъ и не думали открыть таинственный талисманъ, долженствующій внезапно оживить разрушающійся организмъ сельскаго промысла. Намъ кажется, что цѣль наша — доказать, что немощи и бѣдствія земледѣлія у насъ происходятъ вслѣдствіе многихъ неблагопріятныхъ условій, бѣдствій и несчастныхъ совпаденій — достигнута. Поэтому не можетъ быть ни одного универсальнаго средства, дѣйствующаго быстро. Возможно лишь непрерывное противодѣйствіе противъ всѣхъ вредно вліяющихъ на организмъ условій и обстоятельствъ. Другими словами: необходимъ упорный трудъ, необходимъ свѣтъ знаній.

Природа развитія общественнаго быта не допускаетъ возможности быстрыхъ улучшеній. Спасеніе отъ величайшихъ бѣдствій, возникающихъ при каждомъ застоѣ общественной дѣятельности, заключается лишь въ постоянномъ, настойчивомъ стараніи и упорномъ трудѣ самаго общества.

Мы были бы счастливы, если бы нашъ трудъ, хотя бы въ небольшой мѣрѣ способствовалъ возбужденію въ нашемъ обществѣ желанія заняться положеніемъ угрожаемаго съ разныхъ сторонъ земледѣлія и потому единственнымъ нашимъ намѣреніемъ было освѣтить лабиринтъ тѣхъ заглохшихъ путей, изъ коихъ лишь нѣкоторые ведутъ къ лучшему будущему.

Мы не могли обойти и нужды относительно улучшенія нравовъ и обычаевъ, насколько зависятъ отъ нихъ главнѣйшій изъ нашихъ народныхъ промысловъ — сельское хозяйство. Но еще прежде насъ вопросъ этотъ исчерпанъ авторитетомъ г. Л. Гурскаго, къ словамъ котораго намъ оставалось прибавить весьма немного.

Озираясь среди множества нуждъ и предлагаемыхъ средствъ спасенія нашего благосостоянія, намъ безпрестанно приходилось обращать взоры къ нашему земскому Кредитному Обществу, что весьма естественно. Оно единственное учрежденіе, которому близки интересы всего нашего землевладѣнія. Ради поддержанія этихъ

интересовъ оно возникло и въ настоящее время оно одно въ состояніи принять на себя трудъ серьезнаго изслѣдованія настоящаго положенія нашего земледѣлія.

Если Кредитное Общество не окажется въ состояніи развить всей необходимой дѣятельности для того, чтобы придти на помощь земледѣлію во всѣхъ его разностороннихъ нуждахъ, то мы считаемъ во всякомъ случаѣ обязанностью его заявить неотлагательно: къ какимъ изъ этихъ сторонъ дѣятельности оно могло бы приступить немедленно и какая часть труда должна быть возложена на другіе общественные органы.

К О Н Е Ц Ъ .

Таблица 1а.

Группировка имѣній съ опредѣленнымъ количествомъ земли.

Группы имѣній.	Нераздѣленные.						Разбитыя на участки (парцелованныя).						Всего.		
	Имѣнія хрестіанскія.			Имѣнія еврейскія.			Разбитыя на участки (парцелованныя).			Разбитыя на участки (парцелованныя).			Всего.		
	Число имѣній.	0/0	Колич. моргъ.	0/0	Число имѣній.	0/0	Колич. моргъ.	0/0	Число имѣній.	0/0	Колич. моргъ.	0/0	Число имѣній.	0/0	Колич. моргъ.
до 60 моргъ	1198	22,1	27,276	0,9	104	23,9	2,337	1,0	227	25,3	5,051	2,5	1529	22,7	34,664
отъ 60 » 600 »	2686	49,5	711,430	24,1	218	50,0	59,804	25,1	612	63,3	143,802	71,9	3615	52,0	914,586
» 600 » 1500 »	1098	20,2	1,023,196	34,7	80	18,3	76,015	32,2	50	5,6	37,408	18,8	1228	18,2	1,136,618
» 1500 » 3000 »	831	6,1	587,044	19,9	24	5,5	47,589	20,2	7	0,8	18,618	6,8	362	5,8	648,251
свыше 3000 »	112	2,1	601,697	20,4	10	2,8	50,571	21,5	—	—	—	—	122	1,6	652,267
Итого . .	5425	100% ⁰	2,950,641	100% ⁰	436	100% ⁰	235,816	100% ⁰	896	100% ⁰	199,879	100% ⁰	6767	100% ⁰	3,886,356

100%

Таблица 1^а.

Группировка имѣній съ опредѣленнымъ

количествомъ земли по губерніямъ.

Категорія имѣній.	Ловичскій и Влоцкавскій у. Варш. г.				Малинская губ.				Люблинская губ. (безъ Яновскаго и Замойскаго уѣздовъ).			
	Число имѣній.	Количество моргъ.	% моргъ.	На 1 имѣніе приходится моргъ.	Число имѣній.	Количество моргъ.	% моргъ.	На 1 имѣніе приходится моргъ.	Число имѣній.	Количество моргъ.	% моргъ.	На 1 имѣніе приходится моргъ.
до 60 моргъ.	1) Им. христіанъ.	22 378			296 6461				350 7144			
	2) Имѣнія евреевъ.	—	—		28 620				27 540			
	3) Въ парцеляціи.	1 49			71 238				68 1864			
	Всѣхъ . . .	23 427	0,5	18	395 7394	0,8	18	485 9548	1,8	22		
отъ 60—300 м.	1) Им. христіанъ.	87 27079			583 174444				260 72860			
	2) Имѣнія евреевъ.	—	—		48 14881				39 6110			
	3) Въ парцеляціи.	1 400			136 39249				152 29295			
	Всѣхъ . . .	88 27479	32,0	310	767 225274	30,4	293	441 107255	20,1	243		
отъ 300—1500 м.	1) Им. христіанъ.	37 3974			277 250859				162 130404			
	2) Имѣнія евреевъ.	—	—		18 16610				7 9083			
	3) Въ парцеляціи.	—	—		3 2643				5 3733			
	Всѣхъ . . .	37 3974	38,4	891	298 270047	31,7	906	164 163620	30,8	991		
отъ 1500—5000 м.	1) Им. христіанъ.	8 14755			91 15096				72 140805			
	2) Имѣнія евреевъ.	—	—		3 6062				1 2691			
	3) Въ парцеляціи.	—	—		—				1 2185			
	Всѣхъ . . .	8 14755	17,2	1844	94 191458	22,5	2037	74 145831	27,4	1971		
свыше 5000 м.	1) Им. христіанъ.	2 10260			28 137932				24 105900			
	2) Имѣнія евреевъ.	—	—		5 19617				—			
	Всѣхъ . . .	2 10260	11,9	5130	31 157549	18,5	5083	24 105900	19,9	4412		
	Итого . . .	158 85858	100%	544	1585 851652	100%	569	1138 532364	100	468		

Категорія имѣній.	Петровская.				Плоцкая.				Сувальская.				Сѣдлецкая.			
	Число имѣній.	Количество моргъ.	% моргъ.	На 1 имѣніе приходится моргъ.	Число имѣній.	Количество моргъ.	% моргъ.	На 1 имѣніе приходится моргъ.	Число имѣній.	Количество моргъ.	% моргъ.	На 1 имѣніе приходится моргъ.	Число имѣній.	Количество моргъ.	% моргъ.	На 1 имѣніе приходится моргъ.
до 60 моргъ.	285 7109				147 4064				75 1704				13 416			
	28 684				4 84				10 409				—			
	46 1343				23 721				16 496				12 363			
	374 9136	1,6	24	174 4869	0,8	28	101 2608	0,9	23	25 779	0,1	31	374 9136	1,6	24	174 4869
	466 143034				788 179973				337 67462				166 47578			
	41 10154				34 8974				47 12186				19 7399			
	110 25200				80 19383				22 3904				1 1 23671			
	616 177388	30,4	288	902 206730	35,4	232	406 83552	29,0	206	296 84848	15,3	288	616 177388	30,4	288	902 206730
	193 172191				257 239932				63 57914				117 118319			
	10 9651				22 17246				14 14256				9 8793			
	14 9601				8 6450				1 738				19 15248			
	219 190373	32,7	869	287 263628	44,8	918	78 72910	25,5	935	145 142871	25,8	986	219 190373	32,7	869	287 263628
	56 124016				30 65790				16 31958				66 124624			
	4 7822				6 10777				4 8200				6 11582			
	1 1868				1 2987				2 3548				2 3080			
	61 133706	23,0	2192	37 79554	13,4	2150	22 43711	15,3	1987	66 139236	25,0	2100	61 133706	23,0	2192	37 79554
	14 65410				8 29626				12 67604				27 186039			
	9 8346				8885				3 16442				1 4779			
	16 71762	12,3	4485	6 33010	5,6	5501	15 83946	20,3	5596	28 189818	34,0	6779	16 71762	12,3	4485	6 33010
	1286 582364	100%	453	1406 586791	100%	419	622 226727	100%	461	560 557552	100%	996	1286 582364	100%	453	1406 586791

Таблица II^а.

Задолженность неразделенных имѣній

Размеръ ивнй.	Ивнйя свободная отъ даговъ		Обреченная на даговъ съудъ Кредитнаго Общества.		Общая цифра даговъ не преемодвляющихъ ивнйя съудъ Кред. Общества.		Общая цифра даговъ преемодвляющихъ ивнйя съудъ Кред. Общества.	
	Число ивнйя	Число моргъ	Число ивнйя	Число моргъ	Число ивнйя	Число моргъ	Число ивнйя	Число моргъ
до 50 моргъ.	523	10535	172	4361	80	2466	25	771
% отношение числа ивнйя къ общей цифрѣ ивнйя въ группѣ	40,2		13,2		6,1		1,9	
отъ 50—500 моргъ	313	62963	529	141858	772	226230	263	84360
% отношение числа ивнйя къ общей цифрѣ ивнйя въ группѣ	10,8		18,2		26,6		9,3	
отъ 500—1500 моргъ	23	22178	221	212819	419	379139	170	168990
% отношение числа ивнйя къ общей цифрѣ ивнйя въ группѣ	1,9		19,8		35,6		14,4	
отъ 1500 3000 моргъ	5	15376	55	113141	114	234827	48	103912
% отношение числа ивнйя къ общей цифрѣ ивнйя въ группѣ	2,3		15,5		32,1		13,5	
свыше 3000 моргъ	6	24556	28	106552	40	205995	12	58412
% отношение числа ивнйя къ общей цифрѣ ивнйя въ группѣ	4,0		18,5		32,8		9,8	
И т о г о	873	185508	1000	578731	1425	1051657	524	406435
% отношение числа ивнйя къ общей цифрѣ всего ивнйя въ обзорѣ ивнйя	14,9		17,1		24,3		8,9	
% отношение числа моргъ къ общему количеству земли въ ивнйя		4,1		7,6		32,0		12,4

съ опредѣленнымъ количествомъ земли.

Общая цифра дол- гов, принадлежа- щих Кредитному Обществу в 2 ^{1/2} — 3 раза.		Общая сумма дол- гов, принадлежа- щих Кредитному Обществу в 3—4 раза.		Общая цифра дол- гов, принадлежа- щих Кредитному Обществу в 4—5 раз.		Не воспользовав- шаяся суммой Кре- дитного Общества, но обремененная другими данными.		Общее число	
Число зав.- н.а.	Число морг- н.а.	Число зав.- н.а.	Число морг- н.а.	Число зав.- н.а.	Число морг- н.а.	Число зав.- н.а.	Число морг- н.а.	зав.- н.а.	морг- н.а.
18	408	13	333	22	590	449	1069	1302	29613
1,4		1,0		1,7		34,5		100%	
162	48267	130	44857	236	73488	484	88091	2904	770734
5,6		4,8		8,1		16,6		100%	
113	1085,00	67	63623	127	119460	38	34478	1170	1099210
9,6		5,7		10,6		3,2		100%	
44	87185	31	66040	48	91380	12	22172	355	784683
12,4		8,7		12,1		3,4		100%	
12	50974	9	76011	17	72777	3	53990	122	652267
9,8		7,4		13,9		2,6		100%	
349	296164	239	251,467	445	357,693	986	208,800	5861	8286437
6,0		4,5		7,6		16,7		100%	
	9,0		7,6		10,9		6,4		100%

Таблица II^в.

Группировка имѣній съ опредѣленнымъ коли

чествомъ земли по степени задолженности.

Группы имѣній.		Изъ общаго числа имѣній и общаго коли						чества земли находятся въ положеніи									И Т О Г О .		
		благопріятномъ.			сомнительномъ.			критическомъ.			безвыходномъ			обремен. только ча- стными долгами.					
		Пространство.			Пространство.			Пространство.			Пространство.			Пространство.					
		Число имѣ- ній.	Колѣч. моргъ.	%	Число имѣ- ній.	Колѣч. моргъ.	%	Число имѣ- ній.	Колѣч. моргъ.	%	Число имѣ- ній.	Колѣч. моргъ.	%	Число имѣ- ній.	Колѣч. моргъ.	%	Число имѣ- ній.	Колѣч. моргъ.	%
до 60 моргъ	Имѣнія христіанъ . . .	798	18608	60,8	42	1216	3,4	12	301	1,1	20	521	1,8	988	9836	31,8	1198	27276	100%
	» евреевъ . . .	37	750	32,0	1	44	1,9	1	22	1,4	2	69	2,0	69	1433	61,2	104	2337	100%
	Всего . . .	775	17362	58,8	43	1259	4,4	13	333	1,0	22	590	2,0	449	10069	33,8	1302	29613	100%
отъ 60 до 600 моргъ	Имѣнія христіанъ . . .	1504	390180	56,2	408	125610	17,6	134	43928	6,2	214	67426	9,4	426	73377	10,6	2686	711480	100%
	» евреевъ . . .	110	31771	53,5	23	7828	17,1	5	929	1,7	22	6062	10,7	58	12714	21,4	218	53304	100%
	Всего . . .	1614	430951	55,9	431	133347	17,3	139	44857	5,8	236	73488	9,5	484	86091	11,5	2904	770734	100%
отъ 600 до 1500 моргъ	Имѣнія христіанъ . . .	638	577267	56,4	268	251435	24,6	66	61979	8,0	116	108089	10,6	26	24872	2,4	1098	1023195	100%
	» евреевъ . . .	39	36869	48,4	15	16025	24,1	2	1654	2,1	12	11361	14,8	12	10106	13,6	80	78017	100%
	Всего . . .	663	614136	55,9	283	267510	24,3	67	63626	5,8	127	119460	10,9	38	34478	3,1	1178	1099210	100%
отъ 1500 до 3000 моргъ	Имѣнія христіанъ . . .	186	340320	49,5	86	178334	26,0	31	66640	9,7	40	85797	12,5	8	15893	2,3	331	67014	100%
	» евреевъ . . .	11	23034	48,3	9	12703	26,7	—	—	—	3	5383	11,8	4	6279	13,2	24	47589	100%
	Всего . . .	177	363344	49,5	95	191097	26,0	31	66640	9,1	43	91380	12,4	12	22172	3,0	355	734633	100%
Свыше 3000 моргъ	Имѣнія христіанъ . . .	66	300891	58,3	20	90240	16,0	8	78071	12,1	16	68887	11,4	2	48907	8,2	112	601696	100%
	» евреевъ . . .	3	19112	37,7	4	19146	37,9	1	3340	6,5	1	3896	7,8	1	3083	10,1	10	50571	100%
	Всего . . .	69	340103	52,1	24	109386	16,8	9	78011	11,7	17	72777	11,2	3	53990	8,2	122	652267	100%
Итого . . .	Имѣнія христіанъ . . .	8093	1654361	54,2	294	646853	21,2	250	245512	8,1	405	330730	10,8	84	173155	5,7	5125	3000641	100%
	» евреевъ . . .	200	111535	47,2	49	55746	23,7	9	5925	2,5	40	26067	11,5	138	35615	15,1	43	23516	100%
	Всего . . .	3298	1765896	53,7	343	702599	21,4	259	251467	7,6	445	357695	10,9	98	208800	6,4	5861	3286457	100%

Степень задолженности parcelованныхъ имѣній съ опредѣленнымъ коэф. земл.

Размеры имѣній	Безъ долговъ		Обремен. лишь ссудой		Съ долгами, не превыш. вѣное ссуду		Съ долгами, сумма коихъ превышаетъ ссуду Кр. Общ. Кредитнаго Общества						Възъ ссуды Кр. Общ. по съ друг. долги.		Всего.			
	Число имѣній	Копѣй. моргъ.	Число имѣній	Копѣй. моргъ.	Число имѣній	Копѣй. моргъ.	Число имѣній	Копѣй. моргъ.	Число имѣній	Копѣй. моргъ.	Число имѣній	Копѣй. моргъ.	Число имѣній	Копѣй. моргъ.				
до 60 моргъ.	126	3690	2	48	3	98	1	52	1	38	5	147	8	145	82	894	227	5051
% отношеніе числа имѣній къ общей цифрѣ ихъ въ группѣ.	55,0		0,9		1,3		0,4		0,4		2,0		3,5		36,5		100%	
60—100 моргъ.	152	24558	28	6107	53	16443	12	3491	14	2761	10	2764	16	4546	327	85132	612	143802
% отъ числа имѣній къ общей цифрѣ ихъ въ группѣ.	24,8		4,6		8,6		1,9		2,2		1,6		2,6		53,7		100%	
600—1500 моргъ.	6	4117	2	1387	11	9026	2	1405	4	3197	3	2904	1	1059	21	14313	50	37408
% отъ числа имѣній къ общей цифрѣ ихъ въ группѣ.	12,0		4,0		22,0		4,0		8,0		6,0		2,0		42,0		100%	
1500—3000 моргъ.	1	1521	—	—	2	4522	—	—	1	1868	—	—	2	8650	1	2027	7	13018
% отъ числа имѣній къ общей цифрѣ ихъ въ группѣ.	14,3		—		28,6		—		14,3		—		28,6		14,3		100%	
Итого . . .	284	33886	32	7542	69	30059	15	4948	20	7864	18	5815	27	9439	431	100296	806	199379
% отъ числа имѣній къ общей цифрѣ ихъ въ группѣ.	31,6		3,6		7,7		1,7		2,2		2,0		3,0		46,2		100%	
% отъ колич. моргъ каждой категории къ общему колич. моргъ.	16,9		3,8		15,5		2,4		3,9		2,8		4,7		50,2		100%	

Приложѣніе 2.

Сравненіе условій производства сельской промышленности въ Царствѣ Польскомъ съ таковыми же въ прочихъ губерніяхъ Имперіи и заграницей.

Не допуская возможности, чтобы въ дѣлѣ введенія меліорационнаго кредита Царство Польское было обойдено, мы считаемъ полезнымъ замѣтить, что въ этомъ краѣ онъ можетъ привиться легче чѣмъ гдѣ либо по многимъ причинамъ. Вопервыхъ въ этомъ краѣ кредитъ для сельскохозяйственныхъ улучшеній уже и прежде существовалъ во время дѣятельности Польскаго банка, что показываетъ дѣйствительную потребность, давно ощущавшуюся мѣстными условіями. Тамъ гдѣ потребность, прежде удовлетворявшаяся, затѣмъ не находитъ удовлетворенія, всегда она чувствуется сильнѣе, чѣмъ въ мѣстностяхъ, доселѣ не заявлявшихъ о ней. Съ другой стороны въ краѣ, знакомомъ уже съ этимъ дѣломъ, найдется не мало указаній, полезныхъ для законодателя, озабоченнаго успѣхомъ новой организаціи, новой помощи земледѣлію. Во-вторыхъ, земледѣліе въ Царствѣ Польскомъ въ послѣднее время пострадало болѣе, чѣмъ въ какой либо иной мѣстности государства. На этомъ краѣ особенно сильно отразилась невыгода введенія хлѣбныхъ пошлинъ въ Германіи, затѣмъ на немъ отразились убытки вслѣдствіе конкуренціи прочихъ губерній, имѣющихъ возможность болѣе дешеваго производства продуктовъ земледѣлія. Поэтому здѣсь убытки, понесенные въ силу независимыхъ отъ самихъ сельскихъ хозяевъ обстоятельствъ, дають имъ неотъемлемое право надѣяться на вниманіе къ нимъ и принятіе мѣръ, могущихъ хотя сколько нибудь уравновѣсить невыгодность ихъ положенія.

Настоятель-
ность введенія
меліорацион-
наго кредита
въ польскомъ
краѣ.

Исключитель-
ныя условія
земледѣлія
ц. п. въ срав-
неніи съ пре-
чими постав-
щиками все-
мірнаго рынка

Въ сущности, когда дѣло идетъ о видахъ и средствахъ раз-
витія какой либо отрасли народнаго хозяйства, прежде всего нужно
рѣшить вопросъ: каковы тѣ силы и условія, которыми эта отрасль
предполагаетъ бороться съ конкурентами? Такимъ образомъ является
вопросъ о сравнительной стоимости производства и прибыли, об-
стоятельствъ благопріятныхъ съ затрудненіями, временными или
постоянными. Всѣ эти условія должны приниматься въ расчетъ,
не отдѣльно, а въ совокупности. Существующая цѣна на землю
и на ея произведенія, пониженіе или возрастаніе ея, стоимость
производства, удобства сбыта, тяжесть налоговъ—все это должно
быть взято во вниманіе, и только изъ суммы всѣхъ условій можно
опредѣлить настоящее положеніе и дѣлать предположеніе о будущ-
ности состоянія того или другого промысла.

Упадокъ цѣнъ
въ государствѣ
и въ частности
въ Царствѣ
Польскомъ.

До какой степени въ послѣднее время понизились доходы
отъ земледѣлія показываютъ среднія цѣны на зерновой хлѣбъ въ
русскихъ портахъ и цѣны на него въ Варшавѣ.

Считая въ металлическихъ копѣйкахъ, портовые цѣны пред-
ставляли собой слѣдующія колебанія:

Въ періодахъ	цудъ пшеницы стоилъ	цудъ ржи стоилъ
1852—56 г.	67	52
1857—61 "	82	54
1862—66 "	73	53
1867—71 "	90	69
1872—76 "	98	64
1877—81 "	89	65
1882—85 "	71	57
1886—88 "	62,2	44
1889—90 "	66,6	43,3

Цѣна на пшеницу возвышалась до періода 1872—1876 года
а съ этого времени паденіе происходило постоянно, сначала мед-
ленное, затѣмъ быстрое и значительное. Почти тоже можно ска-
зать и о ржи, только здѣсь явленіе обнаружилось нѣсколькими
годами позже; принявъ 1876 годъ временемъ поворота къ пони-

женію цѣнъ, общее паденіе ихъ къ 1890 году, т. е. за 14 лѣтъ, оказалось слѣдующимъ:

пшеницы	32%
ржи	40%
овса	34%

Варшавскія цѣны мы выводимъ изъ среднихъ ежемѣсячныхъ цѣнъ дѣйствительно производившихся сдѣлокъ на одной изъ большихъ мѣстныхъ мельницъ. Цѣна за пудъ въ металлическихъ копѣйкахъ была слѣдующая:

въ періоды	пшеницы	ржи
1872—76 г.	106	75
1877—81	97	70
1882—85	85	57
1886—88	66	43
1889	71	51
1890	75	58

Пониженіе цѣны на пшеницу шло равномерно, начиная съ 1876 года, цѣна же ржи начала падать съ 1881 года, послѣ того какъ построились желѣзныя дороги къ западнымъ портамъ и произошло удешевленіе провоза къ нимъ зерна. До того времени разниа между варшавскими цѣнами на рожъ и портовыми составляли 1-1 копѣекъ; въ пятилѣтіе же 1877—1881 г. эта разниа понизилась до 5 коп., а послѣ установленія въ Германіи ввозныхъ пошлинъ на хлѣбъ (1882—1885) она не только исчезаетъ, но уже цѣна въ портахъ оказывается ниже противъ Варшавы копѣйкой на пудъ.

Важность приведенныхъ данныхъ становится вполне очевидною, если принять во вниманіе:

1) что производство въ Царствѣ Польскомъ потому уже обходится дороже, что стоимость земли въ немъ выше, не смотря на незначительную ея плодородность;

2) что рожъ, представляющая въ настоящее время наименѣе требуемый товаръ, составляетъ главнѣйшій предметъ производства Царства Польскаго. Производство ея у крестьянъ, за исключе-

Невыгодные
условія произ-
водства въ
краѣ.

ніем сѣмянъ, составляетъ у польскихъ крестьянъ 19,4 милліонъ пудъ, у землевладѣльцевъ 15,3 мил.; пшеницы же получалось 3,5 мил. у крестьянъ и 8,5 мил. пуд. у помѣщиковъ. Такимъ образомъ польскій земледѣлецъ очутился въ положеніи, вынуждавшемъ его продавать продуктъ по цѣнѣ равной той, за какую предлагалъ его конкурентъ, производившій его съ меньшими расходами.

Возрастаніе и
будущность
земледѣльче-
скаго произ-
водства въ
Имперіи.

Сравненія, которыя мы приведемъ далѣе, предполагаютъ знакомство читателя съ положеніемъ земледѣлія внутри Россіи. Обширная, съ каждымъ годомъ увеличивающаяся русская производительность зерна оказываетъ самое рѣшительное вліяніе на цѣны хлѣбовъ, не только у насъ, но и за границей. Колоссальный ростъ этой производительности въ будущемъ нельзя даже приблизительно опредѣлить, но значеніе его для земледѣлія западныхъ окраинъ государства уже теперь не подлежитъ сомнѣнію. Тотъ, кто хочетъ получить настоящее понятіе о главнѣйшей отрасли производительности польскаго края, долженъ ознакомиться съ настоящимъ состояніемъ русскаго земледѣлія русскихъ губерній и съ перспективой его развитія въ будущемъ.

Изслѣдованіе требуется по вопросу: на сколько расходъ производства зерна въ Царствѣ Польскомъ выше сравнительно съ прочими мѣстностями государства? При одинаковости прочихъ условій отъ одного этого прямо зависитъ барышъ или потеря земледѣльца и, слѣдовательно, его экономическая будущность и устойчивость, въ случаѣ неурожая и иныхъ бѣдствій.

Сравненіе уро-
жайности въ рус-
скихъ губер-
ніяхъ, въ Ц.
Польскомъ и
за границею.

Расходы производства зерна зависятъ прежде всего отъ раз-
мѣровъ урожая. Ниже мы помѣщаемъ 4 графическихъ изображеній
ряда цифръ, обозначающихъ количество получаемого средняго уро-
жая въ корцахъ *) съ морги cadaго изъ четырехъ хлѣбовъ, пше-
ницы, ржи, овса и ячменя, отдѣльно.

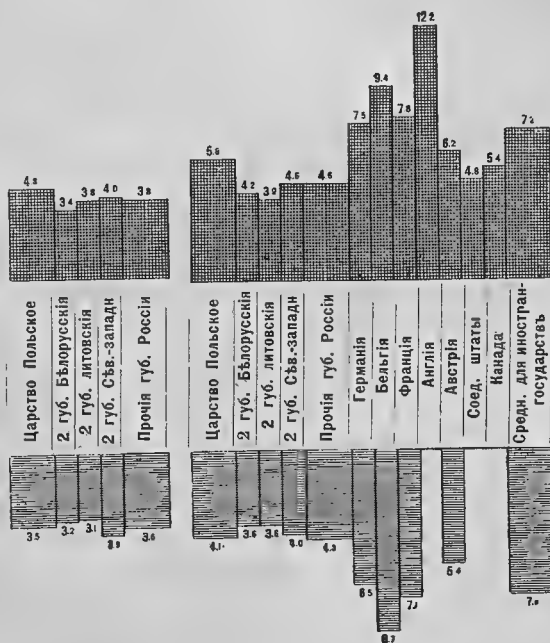
*) Польская хлѣбная мѣра корецъ = $\frac{1}{2}$ четверти.

Урожай пшеницы съ одной морги.

(въ мордахъ).

У крестьянъ.

Въ имѣніяхъ.



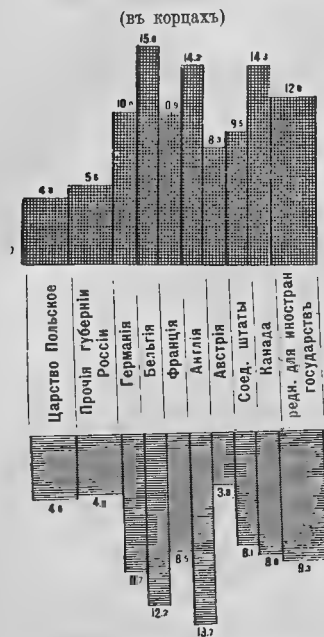
У крестьянъ.

Въ имѣніяхъ.

Урожай ржи съ морги.

(въ мордахъ).

Урожай овса съ морги.



Урожай ячменя съ морги.

(въ корцахъ)

Но и не прибѣгая къ сравненію съ заграничнымъ земледѣніемъ, мы можемъ убѣдиться въ недостаточномъ подъемѣ нашей культуры на примѣрѣ болѣе близкомъ къ намъ.

Губерніи Лифляндская и Курляндская, лежащія сѣвернѣе губерній Царства Польскаго, не смотря на бѣдность почвы, даютъ урожай яровой пшеницы выше чѣмъ въ Царствѣ Польскомъ на 11%, озимой пшеницы на 20%, ржи на 38%, овса на 14%, ячменя на 20% и картофеля на 4%.

Если сравнивать урожай этихъ двухъ прибалтійскихъ губерній съ урожаями въ Россіи, то оказывается, что урожай въ нихъ превосходили русскіе урожай:

Съ перваго взгляда на эти фигуры легко замѣтить, что разница на всѣхъ оказывается не въ нашу пользу. Урожай Англіи и Бельгіи много превосходятъ даже урожаи богатаго русскаго чернозема. Въ среднемъ выводѣ западныя государства получаютъ съ одинаковаго пространства земли на 34% и до 64% больше жатвы, чѣмъ въ Россіи и Царствѣ Польскомъ. Существуетъ, слѣдовательно, условіе, независимое отъ условій естественныхъ, которыя даютъ возможность земледѣльцу на западѣ получать большую прибыль чѣмъ получается у насъ и эти условія заключаются почти исключительно въ высшемъ развитіи сельско-хозяйственной культуры.

озимой пшеницы на	20%
яровой	25%
ржи	18%
ячменя	21%
овса	45%
картофеля	00%

Причина этой разницы заключается только въ одномъ условіи — болѣе рациональномъ веденіи хозяйства. Поэтому, если предположить возможность увеличенія урожая въ Россіи хотя бы только на одно зерно, то доходъ отъ земледѣлія въ государствѣ, теперь опредѣляемый въ 1098 милл. руб. увеличился бы до 1358 милл., а доходы одного Царства Польскаго возросли бы отъ 88 милл. руб. до 107 милл.

Послѣдствіа
увеличенія
урожайности
на одно зерно

Сравненіе нашихъ урожаевъ съ заграничными доказываютъ, что предположеніе о возможности увеличенія ихъ у насъ всего на одно зерно ничуть не преувеличенное, такъ какъ наши нынѣшніе урожаи могутъ прямо считаться ничтожными въ сравненіи съ тѣми, какихъ можно было достигнуть при помощи улучшенія культуры.

Земледѣльческая культура
въ Россіи.

Но урожаи Россіи можно считать еще болѣе печальными, если принять во вниманіе, что въ ней ежегодно распахивается не мало новыхъ пространствъ земли, обстоятельство, которое вводитъ въ заблужденіе статистику. Это пагубное направленіе экстенсивной культуры совершенно парализуетъ возможность конкуренціи съ Америкой, Австраліей и прочими странами, конкуренціи, успѣхъ которой можетъ быть достигнуть только однимъ способомъ — увеличеніемъ сборовъ съ даннаго пространства нашихъ полей, т. е. переходомъ къ интенсивному направленію въ сельскомъ хозяйствѣ.

Впрочемъ, если бы въ русскомъ земледѣліи не оказался поворотъ къ болѣе совершенному веденію хозяйства и нынѣшніе плохіе урожаи должны будутъ уменьшиться, такъ какъ доселѣ увеличеніе общей суммы производительности происходило единственно вслѣдствіе увеличенія пахатныхъ пространствъ, что однако все-таки должно имѣть свои предѣлы.

Во всемъ этомъ легко убѣдиться сравнивая количество пахатной земли въ 1866 г. съ количествомъ ея въ 1881 г.

На 100 десятинъ приходилось:

Въ губерніяхъ.	Пахатныхъ полей.			Л у г о в ь.		
	въ 1866	въ 1881	Увеличеніе или уменьшеніе.	въ 1866	въ 1881	Увеличеніе или уменьшеніе.
Юго-Западныхъ.	47,6	50,5	+ 2,9	12,7	17,1	+ 4,4
Бѣлорусскихъ.	38,2	26,8	— 11,4	9,4	17,2	+ 7,8
Литовскихъ.	46,5	38,6	— 7,9	13,3	24,2	+ 10,9
Прочихъ губ. Европейской Россіи.	20,9	26,2	+ 5,3	12,2	15,9	+ 3,7

Относительно губерній Царства Польскаго мы имѣемъ возможность сопоставить данныя 1870 года съ данными за 1886 г.

Въ 1870 году пахатной земли считалось 54,7%.

„ 1886 „ „ „ „ 55,3%.

Увеличеніе, слѣдовательно, оказалось всего на $\frac{1}{2}\%$.

Чтобы получить болѣе точные выводы изъ этихъ данныхъ, слѣдуетъ ихъ взять отдѣльно для крестьянскихъ и владѣльческихъ земель, при чемъ получатся слѣдующія цифры:

	У крестьянъ.	У землевладѣльцевъ.	Земли казенныя и учрежденій.
Въ губерніяхъ, за исключ. Ц. П.	69%	27%	4%
Въ Царствѣ Польскомъ.	53%	42%	5%

Удобреніе
земли въ рус-
скихъ губер-
ніяхъ и въ
Ц. Польскомъ.

Не надо быть пророкомъ, чтобы предсказать, что въ случаѣ если въ Россіи настоящее положеніе сельскаго хозяйства не улучшится, то общее экономическое благосостояніе должно будетъ неминуемо понизиться. Россія принадлежитъ къ числу тѣхъ странъ, которыя вывозятъ продукты земледѣлія, что ведетъ къ постепенному истощенію естественныхъ силъ земли. Богатство, заключающееся въ природномъ плодородіи земель, уменьшилось, по самому умѣренному разсчету цѣнности вывезенныхъ изъ страны веществъ,

необходимых почвъ для плодородія, на 860 миллионъ руб. въ теченіи 20 лѣтъ. Статистическія же цифры экспорта послѣднихъ лѣтъ указываютъ на то, что потеря для страны, содержащейся въ почвъ естественныхъ производительныхъ силъ увеличиваются.

Въ 1887—1889 г. ежегодно уходило изъ страны:

3,536,000 п. фосф. кислоты,	считая по 2 р. 56 к. на	9,052,000 р.
2,099,000 » калиев. солей,	» » 5 » — »	10,495,000 »
889,000 » известк. соед.,	» » — » 40 » »	355,000 »
7,696,000 » азотн. соедин.,	» » 7 » 60 » »	59,000,000 »

Всего на . . . 78,902,000 р.

Такимъ образомъ въ эти три года страна потеряла этихъ веществъ на 237 миллионъ рублей.

Въ этомъ отношеніи хозяйство Царства Польскаго далеко не заслуживаетъ упрека въ той же мѣрѣ. Для удобренія полей тамъ содержится болѣе или менѣе достаточное число скота и навозъ нигдѣ не пропадаетъ, подобно тому, какъ это мы видимъ во многихъ иныхъ мѣстностяхъ государства.

На 1000 десятинъ пахатной земли въ 1870 году содержалось въ Россіи 574 штукъ скота *), въ 1880 г. уже всего 540, не смотря на увеличеніе за это время экспорта сельскихъ продуктовъ.

Въ Царствѣ Польскомъ въ 1870 г. на 1000 десятинъ считалось скота 702 штуки, въ 1888 г. 955, т. е. явилось увеличеніе на 36%.

Считая нормальнымъ числомъ, потребнымъ для поддержанія плодородія 1000 десятинъ 666 штукъ скота, оказывается, что въ русскихъ губерніяхъ содержатъ 19% менѣ этой нормы, въ Царствѣ Польскомъ его на 49% болѣе той же нормы.

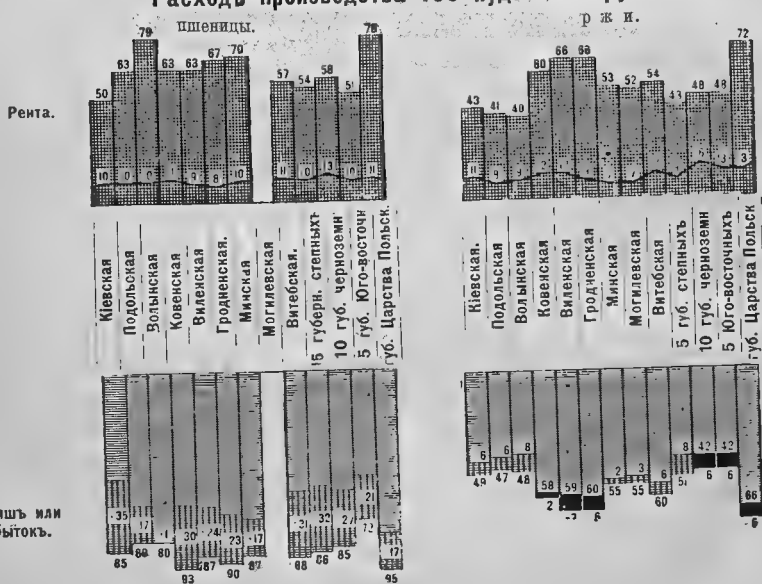
Выводы эти тѣмъ болѣе заслуживаютъ вниманія, что земледѣльцы польскаго края, какъ мы далѣе увидимъ, несутъ гораздо больше расходовъ, чѣмъ производители внутреннихъ губерній, какъ по причинѣ болѣе трудныхъ естественныхъ условій, такъ и вслѣдствіе сравнительно вышихъ налоговъ.

*) Въ этомъ разсчетѣ 10 овецъ, 12 козъ, 4 свиньи, $\frac{2}{3}$ лошади приняты за штуку крупнаго скота.

Расходы про-
изводства, вы-
сота арендной
платы и до-
ходность отъ
полеводства
въ различныхъ
мѣстностяхъ
государства.

На основаніи официальныхъ данныхъ, опубликованныхъ Департаментомъ Земледѣлія *) мы дѣлаемъ слѣдующее сравненіе, давшее изображенное графически. На первой и второй фиг. высота верхнихъ столбцовъ представляетъ сравнительную стоимость производства 100 пудовъ пшеницы и ржи въ рубляхъ; ломанная линия изображаетъ собой среднюю высоту ренты данной мѣстности, высчитанной по отношенію къ производству 100 пудовъ зерна въ рубляхъ. На тѣхъ же двухъ фигурахъ нижнія черты означаютъ величину валового дохода получаемого отъ продажи 100 пуд. пшеницы или ржи. Внизу на тѣхъ же столбцахъ обозначены барышъ или убытокъ, получаемый за вычетомъ расходовъ производства. Такія же двѣ графич. фигуры изображаютъ тоже для овса и ячмени. Съ перваго взгляда на нихъ видна разница существованія въ 1885—1888 г. между расходами производства въ Царствѣ Польскомъ и въ прочихъ губерніяхъ государства.

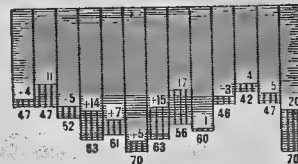
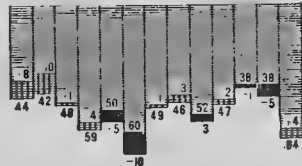
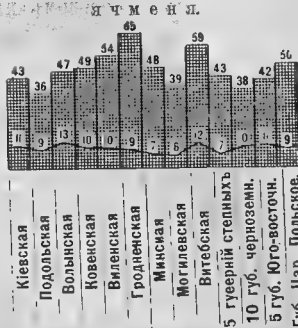
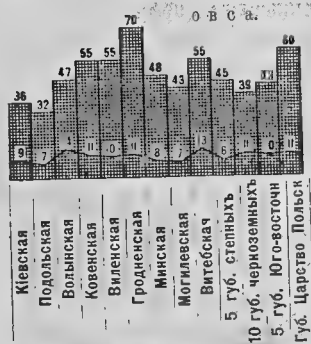
Расходъ производства 100 пудовъ въ рубляхъ.



Барышъ отъ 100 пудовъ въ рубляхъ.

*) Сельско-хозяйственные и статистическія свѣдѣнія по матеріаламъ, полученнымъ отъ хозяевъ. Вып. III. 1890.

Расходъ производства 100 пудовъ въ рубляхъ.



Въ этомъ сравненіи мы видимъ, что расходы производства ржи въ польскомъ краѣ значительно выше, чѣмъ въ какой либо иной мѣстности Имперіи. Въ Гродненской губерніи, ближе другихъ подходящей по условіямъ къ Царству Польскому, производство 100 пудовъ обходится почти на 6 р. дешевле. Въ сравненіи же съ степными губерніями разница эта доходитъ до 29 р. Такимъ образомъ, если чистый доходъ отъ 100 пудовъ ржи въ степныхъ губерніяхъ составляетъ 9 р., въ Подольской губерніи 6 р., въ Волинской 8 р., въ Витебской 6 р., то при одинаковыхъ прочихъ условіяхъ земледѣлецъ Царства Польскаго терпѣть убытокъ 6 р. Впрочемъ потеря на ржи оказывается еще въ губерніяхъ Ковенской, Гродненской и Виленской.

Арендная плата за ржаное поле составляетъ по отношенію къ 100 пудамъ ржи 13 рублей, между тѣмъ какъ въ чернозем-

ныхъ губерніяхъ обыкновенная цѣна ея 16 р. Самая низкая арендная плата въ Минской и Могилевской губ. (7 р.).

По отношенію къ расходамъ производства тоже можно сказать и о другомъ зерновомъ хлѣбѣ — пшеницѣ, представляющемъ собой основу благосостоянія болѣе крупнаго землевладѣнія въ краѣ. Исключеніемъ здѣсь является одна лишь Волынская губернія, такъ какъ въ ней расходы производства на 62 коп. больше противъ Царства Польскаго. Въ прочихъ мѣстностяхъ эти расходы гораздо ниже, а въ пяти юговосточныхъ губерніяхъ и въ Киевской эта разница доходитъ до 27 и 28 рублей на 100 пудовъ зерна.

На пшеницѣ ни въ одной мѣстности государства земледѣлецъ пока не несетъ убытка, но въ то время, когда въ Киевской губерніи она даетъ чистаго дохода 35 р., въ смежныхъ губерніяхъ 32 р., въ Ковенской 30 и въ Витебской 31, въ Царствѣ Польскомъ отъ производства ея очищается всего 17 р. Въ худшемъ положеніи находится только одна Волынская губернія, въ которой расходы производства такъ велики, что чистый доходъ отъ ста пудовъ пшеницы падалъ до полутора рубля. Арендная плата въ Царствѣ Польскомъ нѣсколько выше средней, именно 11 рублей, между тѣмъ какъ въ прочихъ мѣстахъ Имперіи высшая цѣна 13 р., низшая 8 р.

Иныя условія представляютъ овесъ и ячмень. Расходъ на производство ихъ средний; онъ составляетъ на 100 пудовъ 60 и 50 рублей, тогда какъ въ Подольской овесъ требуетъ всего 32, а ячмень 36 рублей. Въ Гродненской же губерніи соотвѣтственные цифры 70 и 65 рублей. Чистый доходъ отъ 100 пуд. овса въ Царствѣ Польскомъ (см. фиг. 4) можно причислить къ среднимъ. Высшій доходъ отъ него (въ Подольской губ.) 10 рублей и наибольшій убытокъ отъ него (въ Гродненской губ.) тоже 10 р. Чистый барышъ отъ ячменя выше чѣмъ гдѣ либо, ибо достигаетъ 20 р. 50 к. на 100 пуд. Этотъ результатъ надо отнести частью къ цѣнамъ, стоявшимъ на него въ послѣднее время, частью введенному многополью. Въ Могилевской губ. ячмень даетъ дохода до 17 р., между тѣмъ какъ въ Витебской онъ близокъ къ нулю. Рента на посѣвныя поля подъ ячмень и овесъ — средняго размѣра.

Въ большой части государства, сравнительно съ Ц. П., деше- Причины бо-
 визна производства хлѣбовъ происходитъ потому, что расходъ на лѣе дорогаго
 унавоживаніе полей не достигаетъ той цифры, какаѣ потребна въ производства
 Царствѣ Польскомъ для поддержанія плодородія земли. зерна въ Ц.
 Польскомъ.

К. фонъ-Комерсъ, поясняя необходимость сохраненія въ почвѣ
 питательныхъ веществъ, говоритъ, что по его расчету въ Австріи
 возвращеніе этихъ веществъ землѣ должно обходиться не менѣе
 чѣмъ въ 20—30% получаемаго съ нея дохода, что составляетъ
 въ производствѣ пшеницы расходъ въ 20—25 коп. мет. на каж-
 дый пудъ зерна.

По Дрекслеру стоимость унавоженія одного гектара земли
 подъ пшеницу въ Германіи составляетъ 172 франка. За вычетомъ
 стоимости соломы 72 франковъ, расходъ 100 франковъ ложится
 на стоимость зерна, получаемаго съ 1 гектара, средній урожай
 котораго 2400 килограммовъ. Отсюда легко вывести, что унаво-
 женіе земли, производящей пудъ пшеницы, обходится въ 66½ сан-
 тимовъ или около 20 металлическихъ копѣекъ*).

Другую причину меньшей стоимости производства въ рус-
 скихъ губерніяхъ мы усматриваемъ въ сравнительно нисшей рентѣ,
 которая зависить отъ нисшей оцѣнки земельной собственности.
 Земля въ Россіи была еще такъ дешева, что пониженіе цѣнъ на
 ея произведенія не могло особенно отразиться на ея стоимости.

Не смотря на ожиданіе упадка цѣнъ на землю, она, начиная цѣны на зем-
 съ періода 1882—1887, продолжаетъ возрастать. Въ 1882 году ло въ разное
 средняя цѣна десятины во всей имперіи была 32 р., въ 1887 году время и въ
 она дошла до 42 р. 60 коп. различныхъ
 мѣстностяхъ.

Въ отдѣльныхъ губерніяхъ цѣна на землю подверглась слѣ-
 дующимъ колебаніямъ:

*). При шестипольномъ сѣвооборотѣ, стоимость удобренія у насъ обходится:

	На каждый корецъ (=½ четверти)			На 1 центнеръ	
	пшеницы	ржи	картофели	яров. хл.	клевера
Обыкновен. хлѣвн. навозъ.	1,50	1,86	0,30	0,60	0,50
Овечій навозъ.	1,75	1,00	0,35	0,70	0,75

	Средняя цѣна десятины.			Увеличеніе въ %
	Въ 1882 г.	Въ 1887 г.		
Ковенская	48	68	+	62
Виленская	26	38	+	46
Минская	13	13	+	0
Гродненская	27	41	+	52
Витебская	11	22	+	100
Могилевская	12	20	+	67
Волынская	24	32	+	33
Подольская	80	84	+	5
Кіевская	74	89	+	20

Упадокъ цѣны на землю въ Царствѣ Польскомъ. Между тѣмъ въ губерніяхъ Царства Польскаго мы встрѣчаемъ значительное пониженіе цѣны на землю почти на 29%. Десятина, за которую въ 1882 году платили 116 руб., въ 1887 году стоила уже только 82 руб.

Эти цифры краснорѣчиво свидѣтельствуютъ о различіи условій, въ которыхъ въ настоящее время находится сельское хозяйство въ различныхъ мѣстностяхъ государства и какъ отразился въ нихъ земледѣльческій кризисъ.

Изъ перечисленныхъ губерній только въ одной Минской (находящейся въ этомъ отношеніи въ особенно невыгодныхъ условіяхъ) цѣна на землю не возросла. Пониженія же цѣны, кромѣ Царства Польскаго не произошло нигдѣ.

Земельные налоги. Не подлежитъ сомнѣнію и то, что такой упадокъ цѣны на землю имѣетъ связь и съ высокимъ ея обложеніемъ податями. Въ официальныхъ данныхъ Департамента Земледѣлія находимъ весьма любопытныя и цѣнныя указанія относительно обложенія сельскаго промысла въ разныхъ частяхъ страны и въ разныхъ губерніяхъ. На основаніи этихъ данныхъ, показывающихъ сколько и гдѣ платится съ десятины налоговъ, можно вывести высоту суммы платежей, какая приходится на производство двухъ главнѣйшихъ продуктовъ нашего земледѣлія: озимой ржи и изъ числа яровыхъ, овса.

При этомъ оказываются цифры весьма различныя. Самые низкіе налоги платитъ Минская губернія, въ которой ржаная деся-

тина обложена 36 копѣйками, десятина же овса 18-ю копѣйками. Самыя высокія подати въ черноземныхъ губерніяхъ, въ которыхъ десятина ржи обложена 87-ю копѣйками, овса—42 копѣйками. Въ Царствѣ Польскомъ этимъ платежамъ соотвѣтствуютъ платы 3 р. 80 к. и 1 руб. 90 коп. Другими словами подати въ Царствѣ Польскомъ въ $4\frac{1}{2}$ выше противъ высшаго размѣра платежей въ прочихъ губерніяхъ и въдесятеро превышаютъ наименьшую норму.

Но о высотѣ податей можно вѣрно судить только сравнивая ихъ съ соотвѣстственными доходами. Въ черноземныхъ губерніяхъ они составляютъ 2,4% (рожь) и 1,5% (овесъ) валового дохода, въ Минской губерніи 1% и 0,7%, а въ Царствѣ Польскомъ 8% и 4,7% *).

Но къ приведеннымъ даннымъ касательно размѣра податей слѣдуетъ добавить, что цифры, опредѣляющія этотъ размѣръ, относятся лишь къ собственности фольварковой. Крестьяне платятъ сравнительно меньше и иногда даже гораздо меньше. Такъ напримѣръ поземельная подать крестьянъ составляетъ $96\frac{1}{2}$ % такой подати съ фольварковъ, подымная подать 36%, дорожная 58%. Въ общей суммѣ, по официальному расчету, крестьяне въ

*) Высота податей и процентное отношеніе ихъ къ доходу, представляется въ слѣдующемъ видѣ:

	Подати съ десятины ржи въ копѣйкахъ.	% отношеніе къ соотвѣстственному валовому доходу.	Подати съ десятины овса въ копѣйкахъ.	% отношеніе къ соотвѣстственному валовому доходу.
Въ Царствѣ Польскомъ	380	8,0	190	4,7
» губ. Кіевской	60	1,1	30	0,7
» » Подольской	70	1,6	35	0,8
» » Волынской	74	2,1	37	1,6
» » Ковенской	50	1,3	25	0,7
» » Виленской	48	1,4	24	0,9
» » Гродненской	46	1,5	23	1,1
» » Минской	36	1,0	18	0,7
» » Могилевской	46	1,2	23	0,8
» » Витебской	48	1,1	24	0,8
» 5-ти степныхъ губ	47	1,3	24	0,8
» 10-ти черноземныхъ	37	2,4	42	1,5
» 5-ти восточныхъ и юго-восточныхъ	51	2,1	26	1,2

1872 году платили податей на 41% меньше, чѣмъ прочіе землевладѣльцы *); но если для сравненія съ податями прочихъ губерній взять даже подати крестьянъ, то и при этомъ налогъ на десятину ржи польскаго крестьянина (2 р. 36 к.) составляетъ тройную сумму самаго высокаго соотвѣтственнаго налога, платимаго въ прочихъ губерніяхъ государства.

Условія конкуренціи съ заграничнымъ земледѣліемъ того же промысла въ Ц. Польскомъ и въ прочихъ губерніяхъ государства.

Въ данныхъ, о которыхъ идетъ рѣчь, настойчиво выступаетъ вопросъ: какими послѣдствіями могутъ они отразиться на нашемъ земледѣліи? На этотъ вопросъ отчасти уже имѣется отвѣтъ въ цифрахъ иностранной статистики. «Journal des Economiste», сравнивая цѣны производства въ Германіи и Россіи, по исчисленіямъ Дрекслера **), приходитъ къ слѣдующимъ выводамъ:

Средній расходъ производства (вмѣстѣ съ рентой) тысячи килограммовъ въ франкахъ составляетъ:

	Пшеница.	Рожь.	Овесъ.
Въ Германіи	206	185	172
Въ Россіи	141	103	98

Въ эти цифры включена земельная рента, которая на 1000 вилограммъ зерна составляетъ въ франкахъ:

	Пшеница.	Рожь.	Овесъ.
Въ Германіи	57	41	38
Въ Россіи	28	28	25

Изъ этого сравненія ясно какъ незначительна рента въ Россіи противъ ренты въ Германіи.

Надо замѣтить, что при заключеніяхъ относительно будущности земледѣлія требуется большая осторожность въ оцѣнкѣ цифръ.

*) Расчетъ бытъ сдѣланъ для 76 усадебъ, съ 814 моргами земли.

	Крестьяне платили.	Землевладѣльцы платили.
Поземельнаго налога	194 р.	201 р.
Подымнаго »	162 »	447 »
Постояннаго »	15 »	16 »
Дорожной повин.	49 »	84 »
	420 »	748 »

**) «Die-Productionskosten der Hauptgetreidearten» Thübingen. 1886.

опредѣляющихъ дешевизну производства. Эта осторожность особенно необходима, когда дѣло идетъ о расходахъ производства въ степныхъ, черноземныхъ и восточныхъ губерніяхъ, этихъ главнѣйшихъ поставщицъ русскаго зерна на европейскіе рынки. Земледѣлецъ этихъ мѣстностей, извлекая изъ году въ годъ накопленныя природныя силы изъ земли, не возвращаетъ ихъ въ нее въ видѣ удобрения. Мы уже упоминали о томъ, что въ 23 года вывезено изъ Россіи безвозвратно веществъ, необходимыхъ почвѣ, по скромной разцѣнкѣ болѣе чѣмъ на 1 миллиардъ рублей. Съ 1887 по 1889 годъ ежегодный экспортъ такихъ веществъ доходилъ до 79 милліоновъ.

Но въ ближайшее время, безъ затратъ на унавоживаніе, производительность зерна перечисленныхъ русскихъ губерній даетъ пока результаты весьма благоприятные.

Въ Сѣверо-Американскихъ Штатахъ расходъ производства пуда пшеницы (вмѣстѣ съ рентой) равняется 42 мет. копѣйкамъ. Доставка изъ Нью-Йорка въ Лондонъ обходится отъ 9 до 12 коп. на пудъ.

Восточная Индія оказывается болѣе опасной соперницей. Расходъ производства пуда пшеницы тамъ едва доходитъ до 30 метал. коп. Но за то доставка оттуда въ Европу обходится почти вдвое противъ доставки изъ Америки.

По официальнымъ расчетамъ обыкновенно принималось, что производство зерна вмѣстѣ съ доставкой его изъ Россіи въ общемъ дешевле на 2 коп. мет. противъ Индіи и на 8 противъ Соедин. Штатовъ. Но преимущество это уничтожается болѣе дешевой цѣной, предлагаемой за русскую пшеницу. Польская же пшеница цѣнится нѣсколько выше американской.

Въ 1888 и 1889 годахъ на Лондонской хлѣбной биржѣ, принимая цѣну русской пшеницы за 100, прочія цѣны находились къ ней въ слѣдующемъ соотношеніи:

Русская озимая	100 *)
Американская	126
Бомбейская	126
Данцигская	130

*) Изъ русскихъ сортовъ пшеницы выше цѣнились: самарская на 15%, саксонка на 19% и кубанка на 22%.

Но это преимущество польской пшеницы слишком ничтожно (всего копейки 2 на пудъ), чтобы уравновѣсить разницу, возникающую не въ пользу земледѣлія Царства Польскаго вслѣдствіе высоты расходовъ производства и налоговъ на землю. При этомъ еще трудность конкуренціи увеличивается германскими и иными охранительными пошлинами. Все это отражается на польскомъ земледѣліи сильнѣе, чѣмъ въ прочихъ мѣстностяхъ государства.

Вліяніе ввоз-
ныхъ пошлинъ
на доходность
земледѣлія.

Вопросъ о томъ, въ какомъ размѣрѣ заграничныя хлѣбныя пошлины ложатся на нашихъ производителей и на иностранныхъ потребителей, доселѣ не вполне выясненъ. Но вотъ нѣкоторыя данныя по этому поводу.

Большая или меньшая потеря у насъ отъ заграничныхъ пошлинъ находится въ зависимости изъ того, куда требуются наши земледѣльческіе продукты. Въ періодъ 1883—1887 гг. весь вывозъ изъ Россіи состоялъ изъ слѣдующихъ главныхъ доставокъ: въ Германію 25%, въ Великобританію 24%, въ Голландію 72% во Францію 10%, въ Италію 7%, въ Бельгію 6%, въ Швецію 5%, въ Австралію и Испанію по 3%, въ Швейцарію и Грецію по 2%, и въ Давію 1%.

Если предположить, что вся сумма охранительныхъ хлѣбныхъ пошлинъ ложится на производителя, то потери на нихъ въ 1888 г. Россіи составили бы:

отъ нѣмецкихъ пошлинъ 12,4 милл. руб. метал.

„ французскихъ „ 11,5 „ „ „

„ итальянскихъ „ 13,0 „ „ „

Въ дѣйствительности же никогда не бываетъ, чтобы вся тяжесть пошлинъ падала на производителя. Изъ расчетовъ, сдѣланныхъ по этому поводу, оказывается, что покупатели русскаго зерна оплачиваютъ изъ ввозныхъ пошлинъ слѣдующую часть.

	Пшеница.	Рожь.	Овесь.	Ячмень.
Въ Германіи *)	41%	82%	60%	60%
Во Франціи **)	100%	—	90%	—

*) Для Германіи исчисленіе сдѣлано посредствомъ сравненія берлинскихъ цѣнъ съ антверпенскими.

**) Для Франціи расчеты выведены изъ цѣнъ въ Марсели.

Останавливаясь на значеніи этихъ цифръ, слѣдуетъ признать, что для Россіи выгодно вывозить хлѣбъ во Францію, гдѣ большая часть пошлинъ падаетъ на потребителя или же въ Англію, въ которой этихъ пошлинъ вовсе не существуетъ. Но большей части польскихъ производителей приходится вывозить свои продукты исключительно въ Германію и оплачивать почти 59% пошлины на пшеницу и 40% пошлинъ на овесъ и ячмень. Въ такихъ условіяхъ находятся всѣ настоящее Царства Польскаго, не могущія пользоваться Данцига. Менѣе чувствительны потери отъ пошлинъ на рожь, изъ которыхъ на долю производителей падаетъ всего 18%.

Не останавливаясь надъ смысломъ и послѣдствіями вышеприведенныхъ цифръ, такъ какъ они вполне понятны всякому, при этомъ надо обратить вниманіе еще на то обстоятельство, что вслѣдствіе тѣхъ же условій, пшеница въ послѣдніе годы стояла у насъ на 50 и 65% по цѣнѣ выше ржи, тогда какъ во Франціи эта разниа достигала всего 30—45%, а въ Германіи 22—35%.

Введеніе пошлины такимъ образомъ повліяли на отношеніе цѣнъ, потому что увеличились требованія на пшеницу. Причина этому понятна. Пшеница требуется повсюду, а рожь преимущественно въ ту страну, которая ввела высокія пошлины.

Полное выясненіе экономическаго положенія, созданнаго новыми условіями, въ совокупности съ дѣйствовавшими издавна, какъ и вліяніе на ходъ хлѣбной торговли проведенія желѣзныхъ дорогъ въ Россіи и принятой нынѣ у насъ тарифной политики, вывелъ бы насъ далеко изъ предѣловъ задачи нашего труда. Мы не будемъ распространяться о значеніи, какое имѣетъ на развитіе нашего хозяйства колебаніе курса нашего рубля. Но мы должны замѣтить, что упадокъ цѣнъ на хлѣбъ въ обыденной жизни ощущался бы гораздо сильнѣе, еслибы это явленіе не маскировалось одновременнымъ паденіемъ курса бумажныхъ денегъ, составляющихъ у насъ сравнительную мѣру стоимости во внутренней торговлѣ. Поэтому мы думаемъ, что затруднительность положенія нашихъ производителей съ улучшеніемъ денежной валюты должна еще увеличиваться.

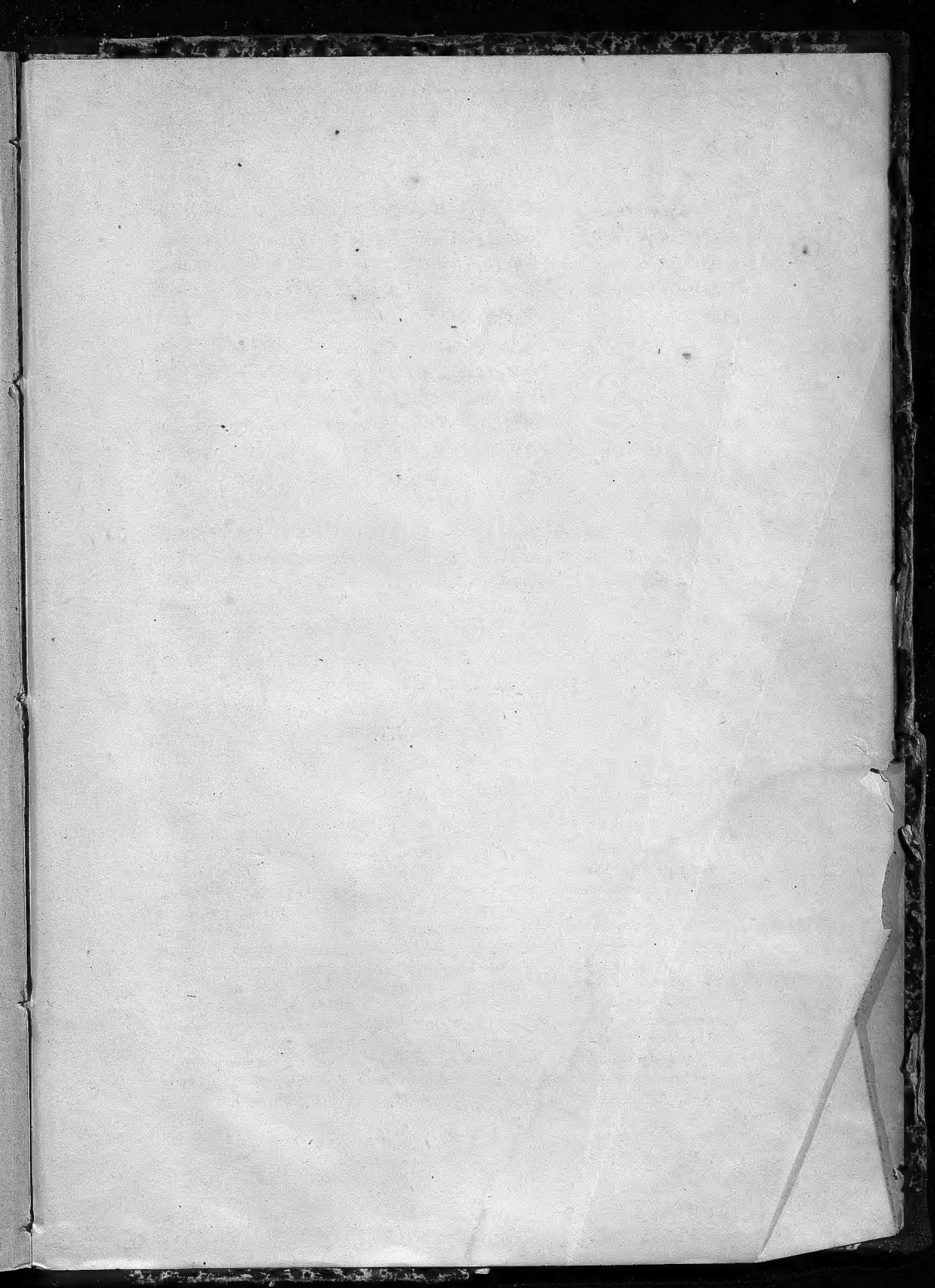
Вліяніе низкаго курса бумажнаго рубля на цѣны продуктовъ.

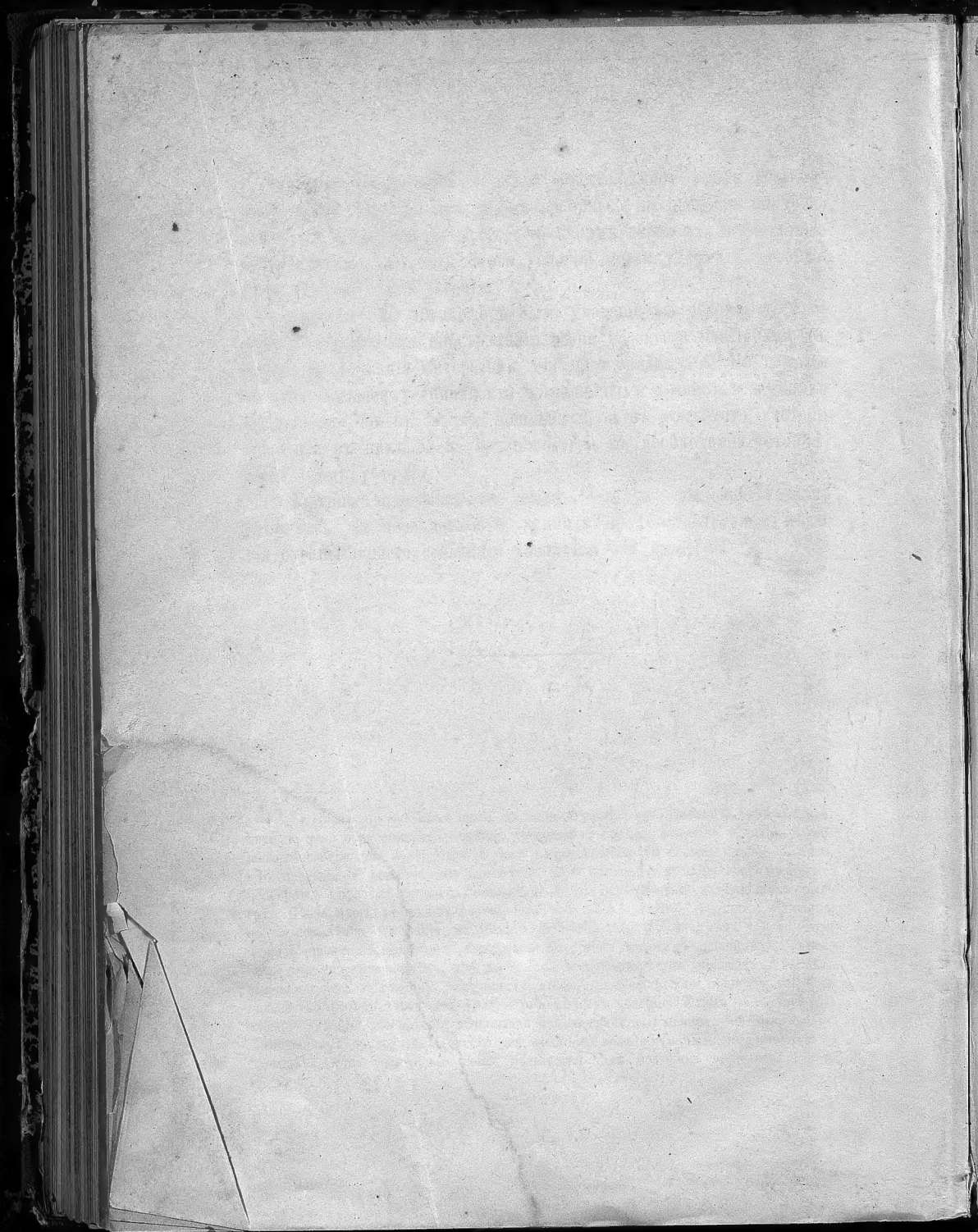
Является еще вопрос: если низкій курсъ рубля увеличиваетъ цѣну нашихъ продуктовъ не только на рынкахъ внутреннихъ, но и на заграничныхъ, то какимъ образомъ заграничные производители, лишенные этого условія, могли удержатъ хлѣбныя цѣны отъ быстраго паденія?

Отвѣтомъ на это можетъ быть указаніе на обложеніе нѣкоторыми государствами иностраннаго зерна ввозными пошлинами въ видахъ поддержанія интересовъ мѣстнаго земледѣлія. Но главная причина большей устойчивости заграничныхъ хозяйствъ все таки заключалась не въ этихъ пошлинахъ, а въ томъ, что система культуры въ нихъ болѣе приспособлена къ необходимой устойчивости, чѣмъ у насъ.

Картина задолженности земля, которую мы представили, убѣждаетъ въ необходимости принять предупредительныя мѣры для охраны нашего сельскаго хозяйства отъ разоренія *).

*) Положеніе хлѣбныхъ цѣнъ на пшеницу пришло наконецъ къ положенію, которое ясно обрисовывается крайне тревожными свѣдѣніями, еще недавно казавшимися совершенно нейтральными; такъ на примѣръ, газеты сообщаютъ изъ Калиша, «До послѣдняго времени мы вывозили свою пшеницу въ Пруссію; теперь же: наоборотъ, прусская пшеница появилась на дняхъ впервые на здѣшнихъ рынкахъ. Очень многіе не хотятъ вѣрить, что это, дѣйствительно, прусская пшеница, но, къ сожалѣнію, это фактъ: въ Познани пшеница еще дешевле, чѣмъ у насъ, хотя и наша пшеница продается за безцѣнокъ. Появленіе прусской пшеницы на здѣшнихъ рынкахъ вызвано тѣмъ, что, по прусскимъ таможеннымъ правиламъ, взавѣтъ вывозимаго черезъ границы государства ярового хлѣба, можно привезти такое-же количество озимаго хлѣба безъ уплаты таможенныхъ пошлинъ. Этими и пользуются здѣшніе хлѣбные экспортеры: выписывая изъ за границы пшеницу, они открываютъ беспошлинный проходъ въ Пруссію для такого-же количества ржи: они остаются въ барышахъ, такъ какъ теперь рожь пользуется тамъ большимъ спросомъ, нежели пшеница».





110

